



Reguleringsbestemmelser til

Reguleringsplan for Flekkeråsen hyttegrend.

Plankart datert 27.05.2008.
Bestemmelser datert 27.05.2008.

Revisjoner:
Mindre endring av bestemmelser 08.07.2009.
Mindre endring av plankart 16.10.2013.
Mindre endring av bestemmelser 20.05.2014.

§ 1.1 Formål

Avgrensning av planområdet er vist på plankartet

Området er inndelt i arealer med følgende reguleringsformål:

Byggeområder §25.1 ledd nr. 1

a) Område for fritidsbebyggelse B1 – B22

Spesialområder §25.1 ledd nr. 6

- a) Idrettsanlegg, skilekanlegg F1
b) Idrettsanlegg, lysløype F2
c) Privat vei T1-T6
d) Parkering P1
e) Friluftsområde land S1 – S9
f) Friluftsområde i sjø/vassdrag F4 – F6
g) Vann- og avløpsanlegg (herunder renseanlegg) V1 – V2
h) Område for automatisk fredet kulturminne BEV
i) Naturvernområde geologi NAT

Kombinerte formål §25.2

j) Privat vei / Skiløype T4/F3



§ 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger.

§1.3 Rekkefølgebestemmelser

Veier til de enkelte byggeområdene, avkjøring og parkeringsplass skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2 Fellesbestemmelser

a) Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om tiltak etter pbl § 93 skal vedlegges:

- **Formingsveileder**, som skal beskrive de formmessige intensjonene i reguleringsplanen, terreng og vegetasjonsbehandling, formingsprinsipper for bebyggelsen, materialbruk og standard, tekniske anlegg og veitekniske løsninger.
- **Landskapsplan** for delfeltet og for enkelttomta. Planen skal illustrere hvordan intensjonene i formingsveilederen blir fulgt opp. Planen skal vise avgrensning av delområde, veiføringer, tomteinndeling, bygningsplassering med eventuell utvidelse, eksisterende og ny vegetasjon, materialbruk og standard, behandling / tiltak i fellesområder / friluftsområder, samt snitt / profiler som viser byggenes terrengtilplassering. Landskapsplanen skal illustrere nye sti- og løypeforbindelser internt i planområdet, møteplasser, akebakker samt tilrettelegging for bading og vannaktiviteter i vannene Flekkeren og Velen.
- Godkjent **vann- og avløpsplan**.

b) Annet

- Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet atkomstveier og parkeringsplasser.
- Alle kabler og rør skal legges i jordgrøft i eller langs veiene. Hvis det unntaksvis legges kabler og rør utenfor disse, skal traseene reetableres med stedegen vegetasjon.



§3 Byggeområde fritidsbolig B1-B22 med areal 498,11 daa

- a) Hvert byggeområde (B1-B22) kan bebygges med BYA pr. tomt på inntil 130m², inkl. bod, uthus, anneks, garasje.
- b) Maks tillatt BYA pr. byggeområde B1-B22 er 15%. Antall hytter begrenses til maks 200.
- c) Hyttene innen hvert felt skal bygges i en mest mulig ensartet stil.
- d) Fra topp grunnmur skal det være maksimalt 6,5 m. til topp møne. Maksimal gesimshøyde skal på hoveddelen av hytta (min 50%) være 3,5 m, målt til topp reisverk/underkant takkonstruksjon.
- e) Hyttene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter.
- f) Hyttene skal ha bilvei fram til tomten. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. hytte.
- g) Byggegrense fra senter hovedvei er 9 meter.
- h) Det kan anlegges skitråkk/løype gjennom byggeområdene.
- i) Det er anledning til å slå sammen flere tomter til en enhet. Maksimal størrelse på byggene kan ikke økes tilsvarende.
- j) Det tillates ikke inngjerding av tomtene.
- k) Parabolantennener og andre antenner skal settes opp som fellesanlegg.
- l) Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.

§ 4 Spesialområder.

§ 4.1 Idrettsanlegg, skilek F1

Idrettsanlegg, skilek omfatter arealene med eksisterende skilekanlegg og bygninger i tilknytning til dette. Det tillates videreutvikling av idrettsanlegg.

§ 4.2 Idrettsanlegg, lysløype F2.

Idrettsanlegg lysløype omfatter lysløypa rundt Flekkeren. Den er regulert med bredde 6 meter.



§ 4.3 Privat vei T1-T6

- a) Private veier omfatter veier gjennom områdene og parkeringsplasser. Ny hovedvei over Flekkeråsen bygges med regulert bredde 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger. Veien bygges i henhold til standard for skogsbilvei klasse 3. Veier ut i fra hovedvei bygges med bredde=3 meter inkl. veiskulder. Regulert bredde er 6 meter.
- b) Justering av vertikal og horisontalkurvatur kan tillates etter en helhetlig vurdering av linjeføring, terrengtilpasning og stigningsforhold samt hensynet til en god bebyggelsesstruktur. Eventuelle endringer skal nedfelles i landskapsplanen.
- c) Alle veier settes ut i marka og skal godkjennes av bygningsmyndighetene før igangsetting. Veiene prosjekteres i henhold til skogsbilvei, klasse 3. For øvrig legges Statens vegvesen, håndbok 017, til grunn for prosjektering av veiene.

§ 4.4 Friluftsområde på land S1-S9

- a) Det kan etableres anlegg til forsyning av drikkevann innenfor formålet.
- b) Det kan tilrettelegges for nødvendig infrastruktur som vann, avløp, strøm innenfor område for friluftsområde land.
- c) Skogloven gjelder for disse arealer.
- d) Skogbruket skal utøves på en skånsom måte i tråd med "Levende skog" standarden. Det skal tilstrebes småflatehogst og gjennomhogst.
- e) Det legges til rette for maskinpreparerte skiløyper innenfor formålet
- f) Eksisterende skogsveier, jfr planens kartgrunnlag, kan fortsatt brukes til skogbruksformål.

§ 4.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag F4-F6

Vannene kan tilrettelegges med båt plasser og bade plasser. Før tiltak igangsettes skal anlegget godkjennes av kommunen.

§ 4.6 Vann- og avløpsanlegg (herunder renseanlegg) V1-V2

- a) Vann- og avløpsanlegg omfatter område for vannforsyning og område for renseanlegg.



- b) Innenfor V1 tillates også miljøstasjon (renovasjon) for byggeområdene og idrettsanleggene innenfor planen. Miljøstasjonen skal skjermes med vegetasjon.

§ 4.7 Område for automatisk fredet kulturminne BEV

Innenfor dette areal tillates ingen inngrep i naturen. Den største røysa, (automatisk fredet) har blitt lagt inn i Oldsakssamlingens kulturminnebase med id. 91808.

§ 4.8 Naturvernområde – geologiforekomst

Innenfor dette arealet skal forekomsten av melilittskarn bevares. Her tillates ikke uttak eller utfylling av masse. Det tillates ikke tilføring av ikke stedegen fyllmasse for lysløype / vei, eller anlegg i vassdrag. Området kan tilrettelegges med publikumsinformasjon.

§ 5 Kombinert formål - Privat vei / Skiløype F2

Området skal benyttes til skiløype når det er snø vinterstid og privat vei resten av året.