

HALLBJØNNSEKKEN SØR 3. REGULERINGSFØRESEGNEN.

Kommune:	Tokke.
Område:	Del av Gnr. 123 Bnr. 7 i Tokke kommune.
Planforslag datera:	09.04.14.
Dato for vedtak i kommunestyre:	

01 INNLEIING.

Desse føresegnene gjeld for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

02 REGULERINGSFØRESEGNEN.

Område er regulert til fylgjande føremål PBL § 12-5.:

- a) Bebyggelse og anlegg:
- b) Samferdsel og teknisk infrastruktur.
- e) Friluftsmål.
- f) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

03 BYGGEOMRÅDE.

3.1 Hytter/ fritidsbustader.

- a) Hytter skal plasserast som vist i plankart.

Mindre justeringar ved byggjemelding kan gjerast av Tokke kommune.

Det skal ved byggjemelding utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner

- tomtegrenser
- plassering av bygg og anlegg
- intern veg og parkeringsareal
- inngrepsfrie areal.

- b) Frittliggende hytter skal setjast på ringmur, eller plate på mark.

grunnmur skal normalt ikkje vere høgare enn 1,0 m over opphavleg terreng.

Synleg del av grunnmur skal normalt ikkje overstige 0,4 m. Synleg del av grunnmur som er høgare enn 0,4 m skal forblendast med norsk naturstein.

- c) Det skal leggjast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og plassering i terrenget der tomt tomteareal og plassering avgjer byggutforming. Bygga skal best mogleg underleggjast naturpreget i område og ha ei god utforming.

Utvendig skal det nyttast trematerialar, eller forblendast med norsk naturstein. Det skal nyttast naturvenlege, mørke jordfargar.

Innramming av vindauga og dørar skal ha harmonerande og miljøvenlege fargar.

Anneks/uthus/garasje skal tilpassast hovudeininga når det gjeld ovannemnde tilhøve/ byggeskikk.

- d) Ved søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det leggjast fram terrengsnitt, illustrasjonar og profilar som syner bygga på tomta saman med omkringliggende bygg eller med planlagde bygg i det omkringliggende område.

Bygd areal for kvar hytte skal normalt ikkje vere større enn 130m² BYA for hovudbygg.

På kvar tomt kan det oppførast anneks / uthus / bod / garasje knytt til hovudbustaden slik at bygga dannar eit tun. Desse bygga skal normalt ikkje vere større enn 30m² BYA.

- e) Hyttene skal ha kraftig ståande kledning, lafta tømmervegg eller stavlaft. Gesimshøgde maks 3,5 m på hovud tak og 4,5 m på evt. oppstoge og mønehøgde maks 6,5 m. Taket skal utførst som saltak med takvinkel på 22- 30 grader. Der det er egna kan det brukas pult-tak 15-30 grader. Taket skal ha utspring på minimum 50 cm og tekkast med torv. Vindskibord skal ikkje ha dominerande utskjeringar. Mura piper skal pussast eller forblendast med norsk naturstein. Det kan gjevast løyve til stålpiper på nytter som har eit moderne arkitektonisk uttrykk.

- f) I tradisjonelle hytter og eventuelle uthus/ anneks skal det nyttast rektangulære vindaug med småruta glas. I hytter med moderne uttrykk, kan det gjevast løyve til andre vindusformer.

- g) På vanlege tomter og tomter tilrettelagt for tun, som er spesielt godt egna til å ta i seg fleire eller større einingar, kan arealgrenser fråvikast. Tomtene skal likevel ikkje utnyttast meir enn 18%.

I slike høve skal det leggjast fram profildekningar, illustrasjonar og perspektivskisser som visar bygg på tomta saman med planlagde eller eksisterande omkringliggende bygg. Ein må i slike høve leggje fram ein grunnjevna. Til dette kjem situasjonsplan som nemnd under § 3.1 a).

- h) Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på. Felling av tre

skal skje i samråd med grunneigar. (kommunen)

i) Det skal setjast opp skigardar i tradisjonell form i område der dett er naudsynt for sikring mot farleg veg og skrentar.

j) Mellom eventuelle verandapilarar skal det gjerast mot beitedyr. Verandapilarane kan ikkje ha større fri høgde enn 60 cm. Er et større høgdeforskjell mellom terreng og veranda, skal terrenget fyllast opp.

k) Uteareal rundt hytter og vegar skal vere pussa og sådd til med egna frø og naturleg jordsmonn innan eit år etter at byggjearbeidet er avslutta.

l) Det er ikkje høve til å sette opp private parabolantennar på hyttene. Dersom det ikkje er opparbeidd kabelanlegg i utbyggingsområde, kan det setjast opp private parabolantennar. Slike antenner skal plasserast så diskret som råd er og ha same farge som hytta.

3,2 Allmenntilgjengelig kyrkje.

I område regulert til allmenntilgjengelig kyrkje, kan det setjast opp bygg knytt til aktivitetar som vert drive i kyrkja. Bygd areal (BYA) skal ikkje vere større enn 15 % av regulert areal.

04 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

Utbygging i planområde kan fyrst skje når situasjonsplan for eventuell undergang under riksveg er godkjent av vegvesenet. Undergangen skal byggast før det kan gjevast løyve til bygging av dei siste 50 % av tomtene.

Situasjonsplanen skal vere i målestokk 1: 1000 eller større og syne avkøyringar, fri sikt og utforming av avkøyringane.

Kravet til sikt i avkøyring frå riksveg er 10*160 m.

Byggjegrænse frå midten av riksvegen er 30 m.

Arealet regulert til offentlig parkering skal opparbeidast til turvande parkering for gjester i skianlegget og kyrkja. Offentleg køyreveg skal nyttast som tilkomst til det regulerte området.

Arealet i planen sett av til gang- og sykkelveg, skal nyttast som tilkomst frå offentlig parkering og hytteområde til skianlegg og næringsverksemdar nord for riksvegen.

05 SPESIALOMRÅDE.

Privat veg og parkeringsplass:

Opparbeiding av privat veg, grusveg, breidde 3,5 m, skal nyttast som tilkomstveg til hytter og eventuelle parkeringsplassar, til landbruks /skogsbruksdrift og til kommunale oppgåver.

Skjerings- og fyllingsutslag kan kome inn på areal som ligg inntil regulert veg.

Frisikts soner:

Frisikts soner skal opparbeidast og haldast reine for vegetasjon og anna som på nokon måte kan hinder fri sikt.

Privat parkering:

For kvar bueining skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar på eige tomt.

Kommunalteknisk anlegg:

a) Område er regulert til anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal nyttast til oppsetting av renovasjonscontainerar, andre turvande innretningar og aktivitetar knytt til kommunal renovasjonsordning og VA-anlegg.

Friluftsområde:

b) Friluftsområde er fritt tilgjengeleg for ålmennheita. Stiar og skiløyper kan opparbeidast og vedlikehaldast.

Friluftsområda kan og nyttast til landbruksformål.

Fjerning av vegetasjon i område skal gjerast skånsamt og ikkje føre til unødig eksponering av byggjeområda.

06 VATN OG AVLAUP.

Alle nye fritidsbustader skal koplatt til offentlig anlegg for vatn og avlaup. Bygga kan ikkje takst i bruk før hovudanlegg for vatn og avlaup er ferdigstilt. Sanitære anlegg i det regulerte område skal byggjast i samsvar med godkjent vass- og avlaupsplan.

07 RENOVASJON.

Hushaldsavfall vert tekne hand om av kommunen gjennom tvungen renovasjonsordning.

Hytteteigarar pliktar å levere avfall etter nærare tilvisning frå kommunen eller renovatør.

08 STRAUMFORSYING.

Alle type kablar skal leggjast i grøfter i samsvar med leidningsplan for område.

09 UTBYGGINGSAVTALE.

Før planen kan gjennomførast, bør det ligge førd utbyggingsavtale mellom utbygger og Tokke kommune.

10 DISPENSASJON.

Planutvalet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene innom rammene av Plan og bygningslova.

11 PRIVATRETTSLEGE AVTALAR.

Etter at planen med tilhøyrande føresegner er vedteken, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.