

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR PUTTANSETRA VEST, NOREFJELL

HYTTEOMRÅDE PÅ EIENDOM GNR. 208 BNR.1 KRØDSHERAD KOMMUNE

Rev . 13.01.07.

1. AVGRENSING AV OMRÅDET

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensa.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde (PBL §25, 1. ledd nr 1): Område for fritidsbebyggelse, hytter.

Fellesområde (§25, 1. ledd nr 7): Felles atkomstvei og parkering.

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr 6): Friluftsområder
Kommunalteknisk virksomhet Trafo)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Ny hytter i området kan ikke tas i bruk før det er etablert tilfredstillende vann og avløpsløsning for området samt veiadkomst.

4. BYGGEOMRÅDENE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

4.1 Utnyttelse

På tomtene skal plasseres frittliggende fritidsbebyggelse med én enhet pr. tomt. Maksimalt tillatt bruksareal er 150 m² T-BRA, (definisjon ihht. tekniske forskrifter til PBL; T1205) medregnet anneks/uthusbygning(er).

For tomtene 1, 22, 23, 26, 27 28 er maks tillatt bruksareal 200 m² T-BRA medregnet anneks/uthusbygning(er).

4.2 Høyder på bygninger

Bebyggelsens skal ha en maksimal gesimshøyde på 3,8 m og maksimal mønehøyde på 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på grunnmur skal være så lav som praktisk mulig og ikke mer enn 1,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For tomt 2 og 3 skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,5 m. målt fra topp sokkel/grunnmur på oversiden (nordsiden) av bygning.

I bratt terreng bør gulvnivået avtrappes etter terrenget, evt. med "halvetasje" for å unngå høye grunnmurer/søyler og/eller store terrenginnrep.

Underetasje kan benyttes der hvor terrenget legger til rette for det. Underetasjen skal da enten ha trekledning eller naturstein.

4.3 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres slik at tomtepel (fastmerke) som er satt ut i terrenget skal ligge innenfor ytterveggene til hytta og slik at inngrep i terrenget blir minst mulig. Evt. avvik skal begrunnes spesielt. Fastmerket må ikke fjernes eller flyttes før plasseringen er kontrollert.

Anneks og uthusbygning må plasseres nær fritidshuset og tilpasses fritidshuset mht materialvalg, form og farge.

4.3 Utforming, materialvalg og farger.

Bygg skal som hovedregel oppføres med saltak. Bygningenes lengderetning og hovedmøneretning bør fortrinnsvis følge høydekurvene. For å skape variasjon i området kan møneretning vinkelrett på høydekurvene godkjennes på mindre bygg eller bygningsdeler.

På bratte tomter må bygningene gjøres relativt smale eller avtrappes høydemessig for å redusere høyde/terrenginngrep.

Fasadene skal være av trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Stein i fasaden kan også benyttes. Kommunen skal godkjenne valg av materiale og farge.

Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende materialer eller sterke farger. Som taktekkingsmateriale bør fortrinnsvis torv, trebord eller skifer benyttes.

4.4 Krav til byggesøknad.

Ved byggesøknaden skal det følge kart som viser plasseringen av fritidsboligen og evt. uthus på tomta. Det skal også følge snitt / profiler som viser hovedbyggets og evt uthusets plassering i forhold til terrenget, og som skal vise eksisterende og nytt terreng. Eksisterende og nytt terreng skal inntegnes på fasadene.

I byggesøknaden skal det redegjøres for plassering av biloppstillingsplasser, midlertidig og permanent adkomst.

4.5 Parkering.

Det skal opparbeides plass for minst to biler pr. tomt. Innregulerte felles parkeringsplasser skal kunne benyttes av eksisterende hytte, og hytter i tiliggende område.

Eksisterende hytte innefor planområdet er forutsatt å parkere på regulert parkeringsplass ved stikkvei inn mot hytta.

4.6 Flaggstenger, terrasser og gjerder

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger i området eller føre opp gjerder på den enkelte hyttetomt.

På den siden av bygget hvor det er relativ høy grunnmur, skal terrasser/verandaer ikke krages mer ut enn 1,5 m fra hoved-veggliv. Terrasser i slike tilfeller bør legges i "innhuk" i fasaden. Terrasser skal fortrinnsvis ligge som platting på terreng.

5. TEKNISKE ANLEGG

5.1 Sanitær standard

Området skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Alle nye bygninger skal knytte seg til ledningsnett i området. Hyttene kan ikke tas i bruk før ledningsanlegg er bygget.

5.2 Vann- og avløps- og el.-traséer.

Ledninger for vann og avløp og kabler for strøm og telekommunikasjon skal så langt som mulig være nedgravd i veitraséene. I de områdene det må graves egne traséer for framføring av ledninger og kabler, skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord evt påføring av opprinnelig vegetasjon, og eventuelt tilrettelegges som tursti/skiløype.

5.3 Energivennlige løsninger

Så langt som mulig skal det velges energivennlige løsninger i utbyggingen av området. Det er ikke tillatt å legge strøm i oppkjøringene til fritidsboligene.

6. BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

Tynning av trær på tomtene kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvalitet, men området skal ikke snauhogges. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og fortløpende tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord og opprinnelig vegetasjon.

7. FRILUFTSOMRÅDER

På friluftsområdene skal vegetasjonen bevares. Men grunneier kan gjøre tynning av trær for å lette framkommeligheten for skiløpere.

8. FELLES ADKOMSTVEI

Felles adkomstvei kan benyttes av alle de nye tomtene innenfor området, samt eksisterende hytte. I tillegg kan eksisterende hytter på eiendom 208/1 rett på østsiden av planområdet benytte veien.

9. KULTURMINNER

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminneloven §8,2.

10. UNNTAK

Når særlige grunner taler for det kan det faste utvalget for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Krødsherad kommune.