

## **REGULERINGSPLAN FOR STORESÆTRA – B5**

Nasjonal arealplan-ID:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningssdato	Eigengodkjend av:
144420120002	XXX	xx.xx.2013	Hornindal kommunestyre

### **Områdeomtale/plangrense:**

I nord: Grensar til eller omfattar del av gnr./bnr. 181/14, 181/16 og 181/27

I aust: Grensar til gnr./bnr. 181/11

I vest: Grensar til eller omfattar del av gnr. 181/16, 181/24, 182/41, 182/53, 183/1, og 183/3

I sør: Grensar til eller omfattar delar av gnr./bnr. 181/14 og 183/3

### **§§ 1-3 GENERELT**

#### **§ 1 - GYLDIGHEITSSOMRÅDE**

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

#### **§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR**

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

#### **§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR**

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

#### **§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL**

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

##### Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Fritidsbusetnad, frittliggjande (H)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (V)
- Gangveg/-sti (G)
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplass (P)

##### Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Grøntstruktur (GR)

### **§ 5 – FELLESFØRESEGNER**

- Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Unntak er uthus (med t.d. biologisk toalett, boder mv) som kan plasserast inntil 2 meter frå eigedomsgrense.
- Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag. Vist møneretning på plankartet er retningsgjevande. Avvik skal grunngjevast i søknad.
- Innan området skal hyttene byggjast med sterke fellestrekk slik at området får sin eigen stadkarakter. Dette skal ikkje vere til hinder for at området og hyttene får uttrykk i samsvar med tida sin arkitektur. Som fellestrekk skal gjelde:
  - Samspel mellom terrenghelling og møneretning
  - Taktekking (torv eller anna naturmateriale)
  - Farge på fasade (jordfargar)
  - Takvinkel (22°-30°)

- God tilpassing av hytte og terrenget kring.
- d. Eksisterande vegetasjon skal bevarast, men kan tynnast ut slik at det vert etablert utsyn frå stoverom til ei hovudsynsretning til kringliggande terreng. Tenkt fjerning av tregruppe skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve.
- e. Underkant golv i hytte bør ha ei overhøgde på minimum 0,2 meter frå kringliggande terreng. Dette slik at ev vassfløde ikkje medfører at bygningskonstruksjon vert utsett for vesentleg skade. Ev terrenginngrep for å få dette til skal gjerast skånsamt.
- f. Internt i hytteområdet skal straum og anna kabelførande anlegg leggjast som jordkabel.

## § 6 – AREALBRUK

- a. I område merka «H» kan det byggjast frittliggjande fritidsbusetnad – hytter og eitt uthus.
- b. Grad av utnytting av tomt er bestemt av tillaten sum bruttoareal for alle plan i bygning, jf TEK10. Maks BTA er lik 60 m<sup>2</sup> for frittliggjande hytte. I tillegg til dette kjem uthus med inntil 10 m<sup>2</sup> BTA. Uthus kan innehalde biologisk toalett, boder mv for fritidsbustaden sin bruk.
- c. I områda H1 og H2 kan etablerast vasspostar på felles GR og G-areal. Det er ikkje høve til å legge inn vatn i hytter eller uthus.

## § 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

### 1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding generelt sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygning sin karrakter, stiluttrykk, utforming og fargebruk skal også ta omsyn til retningslinjer og råd som vist til i Seterdalsanalysen. Tomtene merka 1 og 4 kan ha ein (1) parkeringsplass på eigen grunn. Parkeringsbehovet er elles føresett dekt på område merka f\_P (felles parkeringsplass). Kvar hytte skal ha 1 parkeringsplass samt del av resterande felles parkeringsplass til gjesteparkering.

### 2. Fritidsbusetnad – frittliggjande hytter (H)

- a. Maksimal mønehøgde for hytte er sett til 5 meter. Maks mønehøgde for uthus er 3,5 meter. Høgde skal fastsettast ut frå TEK10 sine måleregjar.
- b. Bygningar skal førast opp med saltak eller pulttak. Takvinkel skal tilpassast mellom 22° og 33° (grader). Blanke eller glaserte takflater er ikkje tillate. Hovudmøneretning på hytta er vist på plankartet og gjeld som hovudregel for hytta si utforming. Unnatak skal grunngjevast i søknad og det skal tydeleggjerast at løysinga gjev ei god landskapstilpassing. Mindre bygg, så som uthus kan ha møneretning på tvers av terrenget si helling.
- c. Grunnmur si høgde over planert terreng skal ikkje overstige 1.0 meter. Der terrenget gjer det nødvendig kan ein godta avtrappa 2-plansløyningar.
- d. Det kan maksimalt oppførast 2 bygg på kvar tomt innanfor byggjegrensene (hytte, uthus), men berre ei bueining.
- e. Uthus og garasje skal tilpassast hovudhytta med omsyn til materialval, form og farge.

**§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL**

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal så langt råd oppretthaldast som naturtomt. Mindre tiltak kan gjerast for å etablere eigna ute opphaldsareal for bygningen sin funksjon – som t.d. trivselsfremjande tiltak for born. Det er ikkje tillate å ha skjemma skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon tilpassa føresett arealbruk.
- b. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til terreng på slik måte at av renning ikkje er til skade for naboeigedom.
- c. Det er ikkje høve til å setje opp gjerde kring hyttene anna enn som sikring av inngangsparti.

**§ 9 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)**

I trafikkområde skal det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, skjeringar og fyllingar (skråningar), gangsti og parkeringsplass.

V1 er del av felles tilkomstveg til Storesætra. V2 er ny felles veg til parkeringsplassen P. P felles parkeringsplass for hytteområda H1 og H2. Her skal det opparbeidast 8 p-plassar for personbil. Kvar hytte skal ha tilgang til 1 parkeringsplass med unntak av tomter med parkering på eigen grunn. På området skal 3 parkeringsplassar reknast som gjesteplassar gjeldande for H1 og H2.

G1 er felles gangveg frå V1 til hytteområdet H1 og H2. Gangvegen kan nyttast til transport av byggevarer under byggeperiode.

G2 er felles gangsti (breidd inntil 1,5 meter) frå V2/P til tomtene merka 6 og 7 i området H2.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til grøft, eventuelt vegskjeringar og fyllingar som kan leggest på tomtgrunn/tilstøytande naboareal. Vegskråningar skal dekkast til med stadeigen vegetasjon (tilbakeføring av torv og jord).

**§ 10 – GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)**

Grøntstruktur (GR):

GR-områda er felles for hytteområda H1 og H2. I områda kan etablerast trivselsfremjande fellestiltak som t.d. ein mindre leikeplass, grillplass og liknande.

Tilgrensande tomter har rett til å etablere gangsti til hytte gjennom området. Slik gangtilkomst skal plasserast slik at den ikkje er til hinder for etablering og bruk av fellesfunksjonar.

**§ 11 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 26)**

Felles parkeringsplass skal seinast opparbeidast i takt med utbygginga av hyttene i områda H1 og H2.

Hornindal kommune, xx/xx/2013

\_\_\_\_\_

ordførar

\_\_\_\_\_

rådmann