

EIDFJORD



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

REINSLIA OG RYPEBROTET

**FORSLAGSTILLER: Sandehytter Vest AS med endringer frå
Eidfjord kommune**

Saksbehandling i samsvar med plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Spørsmål om oppstart regulering behandlet av kommunestyret			
Kunngjøring oppstart reguleringsarbeid		06.12.2016	JRH
1.gangs behandling i planutvalget			
Offentlig ettersyn og høring i tidsrommet-			
2.gangs behandling i planutvalget			
Vedtak i Eidfjord kommunestyre			
Kunngjøring av vedtak			
I medhold av §12-12 i plan- og bygningsloven. Planen er vedtatt..... Sign.:.....			

1. GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området på plankartet som er vist med reguleringsgrenser.

Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formålene som signaturfortegnelsen til planen angir.

Arealformål innenfor planen jf. pbl. § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 (2) nr. 1)

-Garasjeanlegg i boligområde/fritidsbebyggelse 1119

-Fritidsbebyggelse 1120

-Renovasjonsområde 1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 (2) nr. 2)

-Vei 2010

-Gang- /sykkelvei 2015

-Annen veigrunn – grøntareal 2019

-Parkeringsplasser 2080

Grøntstruktur (pbl § 12-5 (2) nr. 3)

-Turvei 3031

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg (pbl § 12-5 (2) nr. 5)

-Friluftsområde 5130

Hensynssoner innenfor planen jf. pbl. § 12-6:

Hensynssoner (pbl § 11-8 (3) a)

-Ras- og skredfare 310

-Høyspenningsanlegg 370

-Frisikt 140

-Rød støysone 210

-Guls støysone 220

2. FELLESEBESTEMMELSER

2.1. Generelle krav:

- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det leveres situasjonsplan i mål 1:500. Situasjonsplanen skal vise høyder og terrenginngrep, ledningsanlegg, avkjørslar, plassering av garasjer m.m.
- Alle bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming som er tilpasset terrenget. Utformingen skal harmonere med omgivelsene.

2.2. Estetikk generelt:

Ved anleggelse av veier og parkeringsplasser skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares. Det samme gjelder ved oppføring av bygninger.

2.3. Estetikk for bebyggelsen:

- Bygninger skal oppføres med saltak. Taktekking skal ikke være i skinnende materiale.
- Søknadspliktige parabolantenner tillates ikke oppført (diameter over 1m). Antenner som ikke er søknadspliktige skal være veggmonterte og ikke overstige takets høyde.
- Flaggstenger tillates ikke oppført.
- Inngjerding av tomter er ikke tillatt.

2.4. Utbygningsrekkefølge:

Utbygging av de ulike feltene skal skje i takt med utbygging av infrastrukturen.

- Som nødvendig infrastruktur regnes; plan for vann- og avløpsanlegg som er klart for tilknytning av enkelthytter; nødvendige tilkomstveier; parkeringsplasser; sanering og opparbeiding av avkjørsler.
- Alle nye hytter skal knyttes til offentlig godkjent VA-anlegg.
- Tilbygg til eksisterende hytter utløser krav om å knytte hytten til offentlig godkjent VA-anlegg.
- Før fradeling av FB4 fra gnr 18 bnr 2 eller én eller flere tomter fra FB4 kan skje, skal det legges frem en utbyggingsplan med veitilkomst til den enkelte tomt. Slik utbyggingsplan skal godkjennes av kommunen.
- Før igangsettingstillatelse til fritidsbebyggelse og fradeling av areal til fritidsbebyggelse innenfor område FB1 til FB3 kan gis, skal det foreligge, samlet for FB1-3, avtale med Eidfjord kommune. Avtalen skal fastsette avsetning av midler per tomt til bygging av fremtidig gang-/sykkelvei for strekningen Garen – Rypebrotet.
- Før igangsettelse for bebyggelse for tomtene R1-R9 og R23, R26,R27 kan gis, skal felles og sammenhengende støyskjerming for alle disse tomtene mot Rv 7 bygges. Støyskjermingen skal tilfredsstillende T-1442/2016 når det gjelder utendørs areal.

2.5. Parkering:

- For FB1 til FB11: Det skal dokumenteres to biloppstillingsplasser pr boenhet innenfor planområdet ved søknad om tiltak. Plass for parkering både vinter og sommer skal som hovedsak etableres på egen tomt.
- Areal for biloppstillingsplass skal ikke regnes med i areal for utnyttelse av tomt.
- Garasje plass kan regnes som biloppstillingsplass.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 (2) nr. 1)

3.1. Garasjeanlegg i boligområde/fritidsbebyggelse 1119.

Innenfor området kan det etableres garasjeanlegg. Mønehøyden skal ikke være høyere enn 5,5m over gjennomsnittshøyde på opphavlig terreng. For øvrig gjelder bestemmelsene i planens pkt. 2.2 og 2.3.

3.2. Fritidsbebyggelse 1120, FB2 til FB12.

- I området kan det oppføres fritidsboliger med inntil 1 enhet.
- Område FB2 omfatter tomtene R1, R2, R10 og R11.
- Område FB3 omfatter tomtene R3 til R9 og tomtene R12 til R17.

- Område FB4 omfatter tomtene R23 til R27.
 - Område FB5 omfatter tomtene R36 og R37.
 - Område FB6 omfatter tomtene R28 til R30.
 - Område FB7 omfatter tomtene R38 til R40.
 - Område FB8 omfatter tomtene R31 til R35.
 - Område FB9 omfatter tomt R41.
 - Område FB10 omfatter gnr/bnr: 18/250
 - Område FB11 omfatter gnr/bnr: 18/251
 - Område FB12 omfatter gnr/bnr: 18/279
- I planområdet kan det oppføres én fritidsbolig per tomt som er regulert til fritidsbebyggelse.
 - Maksimal utnyttelsesgrad er 20% (%-BYA) per tomt, maks 175 m² BYA. Inntil 150 m² BYA for ein fritidsbustad pluss ein garasje/uthus med inntil 25m² BYA.
 - Mønehøyden skal ikke være høyere enn 5,5m over gjennomsnittshøyde på opphavelig terreng. Grunnmurer skal ikke overstige 1,2 m.
 - Innenfor tomtenes utnyttingsgrad, er det tillatt å føre opp garasje/uthus med inntil 25m² BYA og med 4 m mønehøyde. Møne på garasje/uthus skal ikke overstige mønehøyde for hytte på tomta. Garasje/uthus skal ha samme takvinkel som hytta.

3.3. Fritidsbebyggelse 1120, område FB1.

- I området kan det oppføres fritidsboliger med inntil 2 enheter. Maksimal utnyttelsesgrad er 20% (%-BYA) per tomt, maks 175 m² BYA. Inntil 150 m² BYA for ein fritidsbustad pluss ein garasje/uthus med inntil 25m² BYA.
- Hytter skal oppføres med saltak. Taktekking skal ikke være i skinnende materiale.
- Grunnmurer skal ikke overstige 1,2 m. Mønehøyden skal ikke være høyere enn 5,5m over gjennomsnittshøyde på planert terreng.

3.5. Renovasjonsanlegg 1550

Dette er område for etablering av felles renovasjonsløsning for fritidseiendommer innenfor plan.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 (2) nr.2)

4.1. Vei 2010

Dette er område for etablering av private adkomstveier til tomtene.

- Veiene skal vinterbrøytes som helårsvei.
- Nødvendig skjæring og fylling for bygging av vei kan etableres i tilgrensende formålsområder.
- Bestemmelsene i planens i pkt. 2.2 gjelder.
- For tomter regulert til fritidsbebyggelse som grenser til V1, V2, V3 og V4 kan det etableres kjørbare adkomst fra vei inn på eiendom. For eksisterende fritidseiendommer gjelder dette; gnr/bnr 18/123, 100, 165, 85, 73, 197, 93, 127, 111, 40, 126, 251, 250, 196.

4.2. Gang- /sykkelvei – 2015

Dette er område for etablering av gang- og sykkelvei.

4.3. Annen veigrunn – Grøntareal 2019

Dette er område for sideareal til trafikkarealer, for etablering grøfter, skjæringer og fyllinger.

4.4. Parkeringsplasser 2080

- P1 er område for opparbeidelse av felles parkering, felles parkering for områdene FB1 til FB3.
- P2 til P8 er områder for opparbeidelse av parkering.
- P9 er område for opparbeidelse av felles parkering for fritidsboliger i områder som ikke er nummererte og i områdene FB4 til FB12.

5. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 (2) nr. 3)

5.1. Turvei 3031

- Turvei og ferdselsåre mellom områder skal ikke brøytes for snø.
- Turvei opparbeides med 2 meters bredde og med topplag/overflate av grus.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, SAMLET ELLER HVER FOR SEG (pbl § 12-5 nr. 5)

6.1. Friluftsområde 5130

Innenfor området skal det ikke utføres tiltak som kan være til hinder for allmenn ferdsel. Det skal kunne drives tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst og lignende. Stier i området skal etableres med duk og grus på terreng, ikke med sviller eller andre skjemmende konstruksjoner.

Anlegg for kommunaltekniske installasjoner kan legges i friluftsområdet, men skal formes på en positiv måte estetisk.

7. HENSYNSONER (PBL §16-6)

7.1. Faresone for ras- og skredfare 310

7.2. I områder med fare for ras og skred tillates det ikke å føre opp bygninger.

7.2. Faresone for høyspenningsanlegg 370

Områder innenfor høyspentanlegg kan bebygges når høyspent er lagt som jordkabel. Før kabel er lagt i bakken kan det ikke føres opp bygninger for varig opphold innenfor faresone.

7.3. Sikringssone for frisikt 140

Det skal ikke føres opp bygninger eller konstruksjoner med høyde mer enn 0,5 meter over opprinnelig terreng innenfor sikringssonene. Vegetasjon skal heller ikke være høyere enn 0,5 meter.

7.4. Sikringsone for støysone rød 210

Innenfor denne sonen tillates ikke å føre opp bygninger.

7.5. Sikringsone for støysone gul 220

Grenseverdiene som er gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjelder for planområdet.