

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR GILJASTØL, DEL AV GNR. 73, BNR. 1, m fl.

I medhald av ny PBL av 27. juni 2008 er det utarbeidd Detaljregulering for del av gnr. 73, bnr. 1, m. fl., Giljastøl, planID 201003.

Føresegnene gjeld for detaljreguleringsplan, datert 3.11.2011. Plankartet har målestokk 1 : 1.000 og med same dato.

Planområdet er avgrensa som synt med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen og føresegnene gjeld framfor tidlegare utarbeidde reguleringsplanar og er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet.

1 Rekkefølgjeføresegner

- a) Det skal utarbeidast plan for avlaup for planområdet, som skal godkjennast av kommunen.
- b) Tilkomstvegen til hyttefeltet kan utbetrast innafor rammene i plankartet. Oppgradering vil skje i takt med hyttebygginga og behovet for betre vegtilkomst.
- c) Parkeringsplassar skal byggjast ut i samsvar med utbygginga av feltet. Dokumentasjon på parkering skal leggjast ved søknad om tiltak.
- d) Krysset ved fylkesvegen skal vere opparbeidd og gjeven brukstillatelse av Statens Vegvesen før nye hytter får byggetillatelse.
- e) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal vegeterast innan 1 år etter slutten på anleggsverksemd.
- f) Avkjørselen til Røde Kors hytta må sanerast og samordnast med søndre tilkomstveg inn til hytteområdet før det vert gjeve byggjeløyve for første hytte i området.

2 Generelle føresegner

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar som syner dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- b) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om revegetering, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast.

3 Busetnad og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

3.1 Generelle føresegner

- a) I byggeområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg.

- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande eller liggande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre.
- c) Synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 120 cm. Maksimal terrassestørleik er 50 m².
- d) Ikkje utbygde delar av tomta skal vera mest mogeleg naturmark.
- e) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per oppført buening til parkering. Ved vinterparkering ved fylkesvegen skal nødvendige plassar dokumenterast der. For sommarparkering skal det vere etablert 2 plassar pr buening på eiga tomt.
- f) Det skal ikkje gjevast byggetillatelse innanfor restriksjonsområdet som er berekna ut frå 15.0m frå opprinneleg senterlinje for Fv 281 i gjeldande reguleringsplan.
- g) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å sikre farleg område på tomtegrunn (ved fare for menneske eller dyr), samt for å halde husdyr på beite borte frå delar av tomta eller styre uønska ferdsel som ikkje er heimla i planen
- h) For kvar tomt skal det ved byggemelding av **første** bygning lagast situasjonsplan som syner den ferdig utbygde tomta, inkludert inngrepsfrie område på tomta.

3.2 Fritidsbuseiend- frittliggande

- a) Takvinkelen skal vere saltak (gjennomløpande mønetak) mellom 25 og 34 grader. Mønehøgde, høgde o.k. golv grunnmur, tal på tilletne bygg og seksjonar og maksimal tillete m² BYA er nedfelt i tabellform lagt ved føresegnene.
- b) Koordinatpunkt for kvar tomteeining som er oppført i tabellen, skal stå innanfor veggene i hovudbygget. Møneretning på hovudbygget skal i størst mogeleg grad følgje retninga for "planlagt bebyggelse" slik som vist på plankartet.
- c) Totalt BYA skal ikkje overskride 115 m², eksklusiv parkeringsareal. Tomter med UU-krav kan ha BYA på 135 m².
- d) Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå o.k golv, og gesimshøgda skal ikkje vere over 3,5 m.
- e) Maks. tal tilletne bygningar på tomta er 2, inkludert hovudbygningen. Med bygning forstås ein i dette tilfellet bygningskroppar som er frittstående eller kjeda saman med mellom-gang/sluse eller klossa saman. I tillegg til hovudbygningen (fritidsbustaden) kan det oppførast 1 mindre frittliggande sekundærbygningar (vedskjul, reiskapshus og liknande) innanfor tillete

maks. BYA. Denne kan ha eit areal på maks BYA 25m². Bygningane skal ikkje nyttast til varig opphald. Avstand mellom hovudbygg og tilleggsbygg må ikkje overskride 3.0m. Mønehøgda må ikkje overstige 4,2m frå o.k golv og gesimshøgde ikkje over 2,6m. Tilleggsbygningen skal plasserast innanfor byggegrensa.

- f) Utforming av bygningar, byggeskikk: Bygningar på kvar tomt skal setjast opp i tre og vere kledd med trepanel. Lafta bygningar er også tillete.
- g) Parabolanlegg på den enkelte hytte eller tilhøyrande uthus skal vera av liten type (max. 600 mm tallerken) og vera diskret plassert, med farge i samsvar med veggen den er plassert på.
- h) Det er ikkje høve til å oppstille campingvogner for eige bruk eller til utleige innan planområdet.
- i) 10 % av dei nye fritidsbustadene skal standard som Universell Utforming, både uteareal og hyttebygg. Det vil i denne planen seie 5 tomter, tomtene 14, 15, 17, 19, og 23.

3.3 Annan tenesteyting (Røde Korshytta)

- a) Maks. mønehøgde for bygg er 9 meter i høve til eksisterande golv. Maks. BYA er 350 m².

3.4 Skiløype

3.5 Avlaupsanlegg

- a) Det er høve til å etablere reinseanlegg innan føremålet til reinsing av avløpsvatn frå fritidsbustader innan planområdet. Når reinseanlegget blir etablert skal nye fritidsbustadar knytte seg til dette reinseanlegget. Eksisterande får også tilbod om tilknytning.

3.6 Vassforsyningsanlegg

- a) Det er høve til å bore etter vatn i avsett areal, Borehol vatn. Før vassforsyning vert sett i drift skal det vere dokumentasjon frå Mattilsynet om godkjent kapasitet og kvalitet. Vassforsyning dekkast opp etappevis, med tilfredsstillande hydroforanlegg.

3.7 Avlaupsanlegg- infiltrasjonsanlegg - R

- a) Det er høve til å etablere reinseanlegg med infiltrasjon i grunnen.

3.8 Leikeplass

4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12 -5 nr. 2)

4.1 Køyreveg, offentleg (Fv-281)

- a) Planen omfattar del av eksisterande fylkesveg.

4.2 Køyreveg, privat

- b) Køyreveg skal vere felles for fritidsbusetnaden i reguleringsområdet. Denne vegen skal ha ei minimumsbreidde på 3, 5 m inkludert skulder. Køyrearealet kan etablerast innafor streksymbolet ”regulert kant køyrebane”. Køyrevegen skal vere privat veg.
- c) Privat veg er på plankart vist dels som sommarveg, og dels som heilårsveg (sosi-kode). SkV1 er vinterveg, SkV2 er sommarveg.
- d) For oppgradering av eksisterande avkøyrslar fra hyttefeltet til Fv 281 skal desse godkjennast av Statens Vegvesen før dei takast i bruk. Siktzone er 6x102 m på begge regulerte avkøyningar.
- e) Areal som ikkje nyttast til køyrebane eller parkeringsfelt skal revegeterast.

4.3 Annan veggrunn- tekniske anlegg

Areal innan føremålet kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft).

4.4 Annan veggrunn - grøntareal

Areal innan føremålet kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft). Sideareal til veg skal så langt det let seg gjere revegeterast.

4.5 Parkering

- a) Parkeringsareal kan etablerast innanfor streksymbolet ”regulert parkeringsfelt”.
- b) Parkeringsareal P1 og P2 skal nyttast til parkering kun for hyttefeltet i 73/1 og 72/1 (Sukka med 18 plassar).
- c) Tomter med tilkomst frå heilårsveg kan også ha 2 parkeringsplassar på tomta.

5 Grønstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg/ skiløype (GTu)

- a) Arealet langs fylkesvegen kan tilretteleggast til turveg/skiløype til sommar- eller vinterbruk.

6 Landbruks- natur- og friluftsføremål (Pbl 12-5 nr. 4)

6.1 Friluftsføremål

- a) Det er høve til å etablere løypestraséar til vinter- og sommarbruk. Det er høve til å føretake mindre terrenginngrep for løypekøyning.
- b) Det er høve til å grave ned straumkablar og vass- og avlaupsleidningar. Brønnhol kan etablerast.
- c) Det er høve til å tilrettelegge naturterrenget på ein slik måte at dette gagnar bruken som lokal samlings- og bålpass.
- d) Friluftsområdet skal vere ope for allmenta. Det skal ikkje gjevast løyve til bygningsmessige konstruksjonar i desse områda. Det kan gjevast løyve til biloppstillingsplassar, der dette ikkje kan løysast på eigen grunn.
- e) Områdets naturlege karakter skal oppretthaldast. Det er likevel høve til mindre konstruksjonar til bålbrekking og sitjeplass samt terrengtilpassingar dertil.

7 Omsynssoner (Pbl 12- 6)

7.1 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

- a) Innanfor sona må det takast omsyn til at det er etablert høgspenningsanlegg (nettstasjon og høgspenningskabel. Tiltak innanfor formålet må skje etter forskriftene for slike anlegg.

7.2 Sikringsone - frisikt

- a) Det skal ikkje vere sikthindringar på over 50 cm over køyrebanen innan området.
- b) Siktlinje er 6x112 m.

Valle den 3.11. 2011

Plankontoret Hallvard Homme AS

Varsel om oppstart av planarbeid: 11.11.2009

1. handsaming i det faste utvalet for plansaker: _____

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: _____

2. handsaming i det faste utvalet for plansaker: _____

Eigengodkjent i kommunestyret den: _____

Stad, Dato

Sign.

Stempel