

Reguleringsplan for Rådyrtoppen III

REGULERINGSBESTEMMELSER

1.0 Generelt

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Planen ligger i sin helhet innenfor reguleringsplanene R24, R44 og areal avsatt til fremtidig byggområde i kommuneplanens arealdel.

2.0 Fellesbestemmelser

2.1 Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak på den enkelte tomt, skal det vedlegges en situasjonsplan som viser bebyggelsens eksakte plassering, biloppstillingsplasser og atkomst. Situasjonsplanen skal også vise med "inngrepsgrense" de deler av tomten som ikke skal opparbeides.

2.2 Parkering

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser pr boenhet. Det kan i tillegg opparbeides felles parkeringsplasser for besøkende i de områdene det er sameie av tomter.

2.3 Anlegg for VA, strøm

Hyttene skal tilknyttes offentlig avløpsnett. Grøfter for vann og avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis anlegges i vegtraseene. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende kommunaltekniske standardkrav. Området kan ikke bygges før et slikt VA anlegg er etablert og godkjent.

3 Byggeområdene

3.1 Utnyttelse

Samlet tillatt utnyttelse av den enkelte tomt skal ikke overstige 40 % BYA (tillatt bebygd areal). Kommunen kan i særskilte tilfeller godkjenne en høyere utnyttelse innenfor deler av feltet, eventuelt mot å kreve en tilsvarende lavere utnyttelse for den øvrige delen.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal tilpasses til eksisterende terreng og plasseres i tilstrekkelig god avstand fra markerte topper og brinker/skråninger. Det må påses at vegetasjon og terreng gir god bakgrunnsdekning og at siluettvirkninger unngås.

Bygg skal plasseres minst 4,00 m fra eiendomsgrense og formålsgrense.

3.3 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Bebyggelsen skal ha utvendige farger som harmonerer med landskapet og omgivelsene.

Taktekkingen skal være i naturmaterialer. Materialbruk, dimensjoner, dør- og vindusinndeling m.v. skal tilpasses tradisjonell byggeskikk i området.

Terasseutforming og –størrelse skal tilpasses terrenget.

Det kan oppføres bod/uthus/garasje på inntil 40 m² der kommunen finner at forholdene er lagt til rette for det.

3.4 Høyder

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overskride 6,5 meter fra gjennomsnitt terrenghøyde. Grunnmur kan ha maks høyde på 2,20 meter. Grunnmur over en høyde på 0,60 meter skal forblendes med stedefenget naturstein. Pilarer kan ha en høyde på maks 0,6 meter.

Det kan anlegges garasje i kjeller der kommunen finner at forholdene er lagt til rette for det.

Eventuelle frittstående uthus/boder/garasjer kan ha en mønehøyde inntil 4,5 meter fra gjennomsnitt terrenghøyde.

3.5 *Tomteinndeling*

Tomteinndeling er vist på planen. Det må ved tinglyste heftelser sikres fri ferdsel på de turveier som går over enkelte av tomtene.

3.6 *Andre tiltak*

Det skal legges radonduk under bygning og det skal sørges for gode utluftingsmuligheter i krypkjeller, kjeller og oppholdsrom.

Opparbeiding på tomtene skal begrenses. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger, gjerder, portaler m.v. på tomten. Forstøtningsmurer kan oppføres, men skal være oppført i naturstein. Markerte koller/terrengformasjoner og vegetasjon som har betydning for landskapsbildet, skal bevares. Disse områdene skal markeres som inngrepsfrie på situasjonsplanen.

4 Samferdsel/friområder/renovasjon

4.1 *Veier og parkeringsplasser*

Samleveien gjennom området er inntegnet på plankartet. Ved gjennomføring kan det foretas mindre justeringer av linjeføringen for å tilpasse veien best mulig til eksisterende terreng og vegetasjon.

Atkomstveiene frå hovedvei til hyttene skal planlegges og gjennomføres slik at terreng- og vegetasjonsinngrepene begrenses mest mulig. Bredden skal være maks 4,0 meter inklusive 0,5 meter skulder på hver side.

Fyllinger og skjæringer kan legges ut på tilstøtende arealer selv om disse ikke er avsatt til vegformål. Vegfyllinger skal jordkles og beplantes med stedegen vegetasjon.

4.2 *Stier og skiløyper*

Stier etableres i henhold til plankart. Disse skal opparbeides på en slik måte at omkringliggende vegetasjon ikke skades unødig. Alle stier i området vil kunne fungere som skiløyper vinterstid. Stiene skal knyttes til eksisterende sti/løypenett nordvest for planområdet.

4.3 *Friområde*

Innenfor friområdene skal det ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon utover forsiktig tilrettelegging av turveier, skiløyper og leke-/ballplass.

4.4 *Renovasjon*

Arealet kan benyttes til returpunkt i gjeldende renovasjonsordning.