



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for PILTERUD HYTTEFELT
PlanID: VIKERSUND-231
Vedtatt av kommunestyret: dd.mm.åååå

§ 1 Generelt

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- **Bebyggelse og anlegg – Pbl § 12-5, 1. ledd nr. 1**
 - Område for fritidsbebyggelse
 - Energianlegg
 - Vannforsyningsanlegg

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Pbl § 12-5, 1. ledd nr. 2**
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn

- **Landbruks- natur- og friluftsområder - Pbl § 12-5, 1. ledd nr. 5**
 - friluftsområde

1.2 Formål med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse med tilhørende infrastruktur, samtidig som naturkvalitetene i området bevares.



§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelt

Ved alle søknader og meldinger etter Plan- og bygningsloven skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for gjeldende byggeområde som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, samt utforming av atkomst og parkering. Situasjonsplanen skal angi terrengbehandling og husplassering med inntil tre tverrprofiler gjennom bygningskroppen. Kotehøyde for midtlinje vei og ferdig gulv i hovedetasjen skal angis på tverrprofil samt eksisterende og fremtidig planert terreng.

Før det gis fradelings- og byggetillatelse skal det foreligge kommunalt godkjent plan for vann-avløp- og veianlegg i området samt avtale med berørte kabeletater.

Situasjonsplanen som følger byggesøknaden skal leveres i målestokk 1:500 eller 1:1000 med påført rutenett. Vann- og avløpsnett samt bygninger som forutsettes revet skal vises på planen.

2.2 Radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse skal det foreligge kommunalt godkjent plan for vann- avløp- og veianlegg i området samt avtale med berørte kabeletater.

Planlagt vei-, vann- og avløpsanlegg og avfallshåndteringsplass i området skal ferdigstilles før første bygg kan ferdiggodkjennes.

§ 3. Bebyggelse og anlegg – Pbl § 12-5, 1. ledd nr. 1

3.1 Generelt

Det skal tilstrebes en bebyggelse med god form og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, høyde, takvinkel, farger og materialbruk, jf. Pbl. § 74.2.

Bruken av fyllinger, skjæringer og støttemurer skal begrenses i størst mulig grad. Silhuettvirkning skal unngås.

3.2 Plassering

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal hovedmøneretning følge terrenget.



3.3 Utnyttelse

Det skal kunne anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet i områdene regulert til frittliggende fritidshusbebyggelse. En eller flere av biloppstillingsplassene kan utformes som garasje.

- BYA for området er satt til 15% utnyttelse
- Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på inntil 50 m².
Garasje/parkeringsareal inngår i grad av utnyttelse.

3.4 Byggehøyder

På flate tomter tillates gesimshøyde 5,0 m, og mønehøyde 7,0 m.

På tomter i skrånende terreng skal det oppføres bygninger med underetasje. Med skrånende terreng menes at det naturlige terrenget faller minst 1.5 meter i husets bredde eller 2 meter i minst 1/3 av husets lengde. Her tillates gesimshøyde 5,5 m, og maks mønehøyde 9 m. Endringer i forhold til eksisterende terreng skal fremgå av byggemeldingen.

For å unngå høyreiste fasader skal grunnmur, kjelleretasje og loftsetasje være tilbaketrukket min 1 meter i forhold til hovedetasjen.

Underetasjen bør være i mur eller betong, fortrinnsvis stedegen naturstein. Underetasjens høyeste vegg bør ikke overstige 3 meter, men der det er påkrevet høyere for å ta opp høydeforskjeller i terreng kan dette tillates.

Alle gesims- og mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.5 Bebyggelsens utseende, materialbruk.

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling, og bygninger i samme gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utførelse.

Taket skal, dersom det er saltak, ligge med møneretning langs med terrengkoter. Taket skal fortrinnsvis trekkes ned til terreng i bakkant for å ta opp visuell forskjell i terrenget.

Taket tekkes med torv eller lignende. Flate tak kan godkjennes unntaksvis. Dersom flatt tak godkjennes skal dette inngå som uteoppholdsareal. Flatt tak skal også møte/trekkes mot terreng i bakkant.

Tomtene kan bebygges med anneks. Annekset skal ikke overstige 30m² i grunnflate. Møneretning på anneksene skal, i motsetning til hyttene gå på tvers av terrengkotene. Gavelveggen på anneksene kan ikke overstige 3 meter i bredde.

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser per enhet på den enkelte tomt. Tomtene kan bebygges med carport/garasje.

Arker og oppløft som ikke overstiger 1/3-del av fasadens lengde inngår ikke i høydeberegningene.

Garasje og anneks skal oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset og takvinkelen skal være lik eller mindre.

3.6 Typehytte for området B2

Bebyggelsen i området B2 skal bebygges med en egen hyttetype eller tilsvarende. Tegning og beskrivelse for denne er vist i Planbeskrivelsen for Pilterud Hyttefelt.



§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Pbl § 12-5, 1. ledd nr. 2

4.1 Kjøreveg DR1

Kjørevegen benevnt DR1 er en driftsvei satt av til å kunne benyttes for å betjene skogs- og landbruket i området

4.2 Øvrige kjøreveger.

VE1 og VE2 er avsatt som kjøreveg på plankartet

4.3 Vannforsyningsanlegg.

Det kan oppføres pumpestasjoner på området avsatt som VA1 på plankartet.

4.4 Energianlegg

Det kan oppføres transformatorstasjon/nettstasjon for strømtilførsel på området avsatt som NS1 på plankartet

§ 5. Landbruks- natur- og friluftsområder - Pbl § 12-5, 1. ledd nr. 5

5.1 Friluftsområde

Friluftsområdet er avsatt for å gi planen en innramming der det er mulighet for bevaring og skjøtsel av vegetasjon.