

**BESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN FOR "GAMLESETRA"
DEL AV EIENDOMMEN 143/ 4, 5, 7
SIGDAL KOMMUNE.**

Bestemmelsene er vedtatt

Bestemmelsene rev. 27.10.2015, ØL

§ 1. PLANENS FORMÅL.

Reguleringsplanen skal legge tilrette for utbygging av 6 stk tidligere godkjente fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle fritidsboliger. De gamle setertunene skal sikres bevaring.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 0821/ 01N, rev. 27.10.2015.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 12-5).

- § 5 Byggeområde for fritidsboliger.
- § 6 Fellesområder, Felles avkjørsel, adkomst.
- § 7 Område for skiløyper.
- § 8 Friluftsområder.
- § 9 Hensynssone – Bevaringsområde kulturmiljø.

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger skal plasseres innfor tomtegrense, i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig. Fritidsboliger hvor det ønskes innlagt vann skal tilknyttes TVA, Tempelseter Vann- og Avløpsselskap.

4.3 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

4.4 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de

ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

- 4.5 **GJERDER, FLAGGSTENGER**
Inngjerding er ikke tillatt, verken av areal rundt fritidsboligen eller parkeringsplasser. Inngjerding av setertunene er tillatt. Det er ikke tillatt med flaggstang.
- 4.6 **KABLER.**
Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.
- 4.7 **KULTURMINNER.**
Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Fylket varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
- 4.8 **VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.**
Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.
- 4.9 **UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.**
Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, når skjøtet på den enkelte tomt er tinglyst.

§ 5.

5.1 **BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.**

På tomtene G56, G57 og G61, kan det oppføres 1 hytte på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal ikke overstige 336 m² BYA, inkl. 36 m² BYA til utendørs parkering – dette parkeringsarealet kan ikke bebygges. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 200 m² BYA. I tillegg kan det f. eks. oppføres uthus, garasje/ anneks innenfor totalarealets begrensning. Største tilleggsbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 50 m² BYA. Uthus, garasje/ anneks kan være frittliggende.

På de resterende tomtene kan det oppført 1 hytte på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal ikke overstige 236 m² BYA, inkl. 36 m² BYA til utendørs parkering – dette parkeringsarealet kan ikke bebygges. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 150 m² BYA. I tillegg kan det f. eks. oppføres uthus, garasje/ anneks innenfor totalarealets begrensning. Største tilleggsbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 30 m² BYA. Uthus, garasje/ anneks kan være frittliggende.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne for hovedbygg og maks. mønehøyde 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne for tilleggsbygg.
Kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 30 grader.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en maksimal høyde på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Ha brede vindskibord.
- Ha taktekking av torv, bord, trespon, eller liknende.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser.

§ 6.

6.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m.
Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.
Kjørebanebredden kan være 3,5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
De viste parkeringsplasser er private, beregnet for besøkende til fritidsboliger/ setertun.

Felles adkomstvei FA1 er felles for 2 eksisterende hytter og nye tomter G56 og G57, vest for Gamlesetra.

Felles adkomstvei FA2 er felles for bebyggelsen på den vestre delen av Gamlesetra.

Felles adkomstvei FA3 er felles for 2 eksisterende hytter og nye tomter G58, G59, G60 og G61, øst for Gamlesetra.

§ 7

7.1 OMRÅDE FOR SKILØYPER.

Innenfor området kan det anlegges turveier, løyper og sykkelsti i løypetraséen.
Hovedskiløype/ sykkelsti kan justeres i samsvar med kommunens ønske, så lenge den ikke kommer nærmere tomter og seteranlegg enn den som er vist på kart nr. 0821/01M, rev. 03.09.2015.

Innenfor områdene kan mindre tiltak som fremmer aktiviteten tillates.
Byggegrense mot interne skiløyper settes til 7,5 m fra senterlinje skiløype.

§ 8.

8.1 FRILUFTSOMRÅDER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens paragraf 20.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.

§ 9. HENSYNSSONE.

9.1 BEVARINGSOMRÅDE KULTURMILJØ.

Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som verneverdige i hensynssonen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Gammelt bygningsmateriale bør i størst mulig grad bevares. Flytting av hus kan tillates innenfor samme setervoll.

Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykk miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk. Detaljering av fasade bør utføres slik at det framgår at bygningen er ny.

Før planlagte tilbygg og nybygg innenfor området godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen.