

## FØRESEGNER

### TIL UTBYGGINGSPLAN FOR OMRÅDA FB2, FB3, FB4 og FB5 I HJELMELANDSDALEN

#### § 1 Generelt

Området innafor reguleringsgrensa vert regulert til:

A. Byggeområde for

- ◆ Fritidsbustader (hytter)

B. Offentlege trafikkområde

- ◆ Køyreveg
- ◆ Anna veggrunn (grøft, skjering, fylling)

C. Friområde

- ◆ Skiløype, turveg

D. Spesialområde

- ◆ Frisiktsone
- ◆ Friluftsområde (på land)
- ◆ Vatn- og avløpsanlegg
- ◆ Campingplass

E. Fellesområde

- ◆ Felles avkøyrsløp/ tilkomst
- ◆ Felles grøfteareal
- ◆ Felles parkeringsplass
- ◆ Felles grøntanlegg

#### § 2 Felles føresegner

##### 2.1 Generelt

A. FB2 områda kan nyttast til utleiehytter eller seljast som eigedomstomter.

B. Tomtene i FB3-FB5 områda kan seljast som eigedomstomter.

C. Ytterkantane for tomteområda kan bli innegjerda for å hindre beitedyr i å kome inn på tomtene.

D. Hyttene skal tilknyttast straum-, vatn- og avløpsanlegg.

E. Hyttene skal knyttast til felles opplegg for avfall og kjeldesortering. Dette skal skje på fellesområda FG1 og FG2.

F. Det er ikkje gjort støyvurderingar for byggeområda FB5 og for den del av FB4 som ligg på gnr. 20 bnr. 4. Jf.K-sak 66/95, løyve til opparbeiding av skiskyttarbane i Hjelmelandsdalen på eigedomane gnr. 20 bnr. 2 og 4. Det må ikkje skje utbygging på desse tomtene før slik støyvurdering er gjort.

## 2.2 Byggesøknad

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det vedleggast:

- A. Situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise:
- ◆ Avkøyrsløse og tilkomst frå hovudveg
  - ◆ Plassering av alle bygningar, også framtidige bygg
  - ◆ Eventuelle forstøtningsmurar, gjerder og liknande
  - ◆ Areal til biloppstillingsplassar, maksimalt to plassar
  - ◆ Dekketype på vegar og plassar, samt handtering av overflatevatn skal vere skildra
  - ◆ Korleis den delen av tomta som ikkje skal byggast ut, skal planerast og utnyttast
- B. Terrengprofil i målestokk 1:200 som viser:
- ◆ Terrengprofil før bygging
  - ◆ Terrengprofil etter bygging

## 2.3 Tekniske anlegg

- A. Det vil bli bora etter vatn i området ovanfor tomtene, og vatn blir ført fram til tomtegrensene.
- B. Spillvatn skal ledast/ pumpast til område avsett til VA-anlegg. Der skal det anleggast biologisk renseanlegg godkjent av kommunen.
- C. Nye luftspenn i områda er ikkje tillate. Alle kablar skal førast fram i lukka grøft.

## § 3 Byggeområde

### 3.1 Felles byggereglar

- A. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som utbygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA) eller som tillatt bruksareal (T-BRA). Prosent utbygd areal kan vere maks. 15%, men utbygd areal (BYA) på hytta skal likevel ikkje overstige 140m<sup>2</sup>. Berekningsmåte er definert i ”veileder til grad av utnytting T 1205”
- B. Hyttene bør i størst mogeleg grad tilpassast i terrenget. Maks gesimshøgde over topp grunnmur er sett til 2,8 m. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,0 m. Det skal vere trepanel eller forblending med naturstein/skifer på ytterveggane. Mur skal vere laga av naturstein eller vere forblenda med stein/ skifer.
- C. Bygningar skal ha torv, skifer – alternativt kan det godkjennast skiferliknande tak. Type: Valdres spettfarga lys/mørk grå. Tak med møne i hytta si lengderetning.

Takvinkelen skal ligge mellom 25 og 35 grader. Maks. tillate mønehøgde frå toppen av grunnmur er 6,0 meter. Det er tillate med vinkelbygg. Takform skal være saltak.

- D. Vindauga skal ha sprosser. Bygningane skal behandlast med nøytral jordfarge. Fargen skal vere oppgitt i byggesøknaden.
- E. Altanar skal tilpassast bygga, og ligge på terrengnivå. Terrasser, verandaer eller andre konstruksjonar over terreng utan tak i tilknytning til hytta skal ikkje byggjast meir enn 2,5 meter (brutto) utanfor veggliiv. Bygging på pålar er ikkje tillate. Byggematerial skal være naturstein eller tre. Rekkverk maks. høgde 90 cm.
- F. Det bør opparbeidast inntil 2 biloppstillingsplasser på kvar tomt eller ved kvar utleiehytte. Felles oppstillingsplass for 2 eller fleire hytter kan tillatast.
- G. Byggegrenser frå offentleg og felles vegar er vist på plankartet.
- H. Forslag til plassering av hytter er vist på plankartet. Generelt gjeld reglane i Plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense. Uthus kan likevel plasserast inntil 1 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn. Dette under føresetnad av at gjeldande brannkrav er oppfylde. Maks. areal på uthus, bodar, grillhytter o.l. er 10 m<sup>2</sup>.
- I. Det er tillate å gjerde inn hyttene i ein avstand på 3 meter frå hytteveggen og i ytterkant av terrasse. Det skal nyttast plankegjerde eller tørrmur av naturstein. Maks. høgde 1,0 meter.
- J. Hyttene bør i størst mogeleg grad tilpassast i terrenget. Det er krav om situasjonsplan m/terrengprofil. Dersom det er vanskeleg å etterkomme nokre av krava i desse føresegnene kan det i samråd med utbyggingsselskapet/ arkitekt søkast kommunen om dispensasjon.
- K. Det er ikkje tillate med flagstang og det er ikkje tillate med parabolantenne som kjem over mønet.

### **3.2 Område for fritidsbustader, FB2**

- A. Områda kan nyttast til hytter og eventuelt tilhøyrande uthus. I tillegg kan det oppførast servicebygg.
- B. Hyttene kan eventuelt plasserast i hyttetun.
- C. Dei innteikna vegane på FB2-områda kan tilpassast endeleg plassering av hytter/ hyttetun.

### **3.3 Område for fritidsbustader, FB3-FB5**

- A. Områda kan nyttast til hytter og eventuelt tilhøyrande uthus.

## **§ 4 Offentlege trafikkområde**

### **4.1 Område for køyreveggar og anna trafikkarreal. Postvegen.**

A. Områda skal nyttast til offentlig køyreveg og anna veggrunn. Innanfor områda er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for anlegg, drift og vedlikehald av veganlegga.

## **§ 5 Friområde**

### **5.1 Skiløype. S1-S7.**

A. Områda skal nyttast til skiløype. Gjerder eller andre hindringar for allmenn ferdsel er ikkje tillate.

B. Området er eksisterande trasé for ski-/turløype. Området skal sikre det eksisterande ski- og løypesystemet gjennom det regulerte området. Traseen skal knytast saman med tilsvarande ski-/løypetrasé som kjem inn i området. Traseen blir regulert med breidde på 6 meter.

## **§ 6 Spesialområde**

### **6.1 Frisiktzone**

A. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

### **6.2 Vatn- og avløpsanlegg, VA1 og VA2**

A. Området VA1 kan nyttast til renseanlegg for spillvatn.

B. Området VA2 kan nyttast til vasstank, pumpehus og trafo.

### **6.3 Friluftsområde (på land).**

A. I desse områda er det eit mål å bevare eksisterande vegetasjon og terrengformer. Tynning og stell av skog er tillate, men flatehogst er ikkje tillate.

B. Oppsetting av stengsler som hindrar den allmenne ferdsel er ikkje tillate.

C. Deler av området FR5 kan opparbeidast til parkeringsplass dersom det blir behov for dette.

### **6.4 Campingplass, C1.**

A. Dette området kan nyttast til oppstillingsplass for bubilar og campingvogner.

- B. Utanom platting, er bygningsmessige konstruksjoner i tilknytning til campingvogner ikkje tillate. Plattingar kan byggast med maks. breidde 2,5 meter frå vogn/fortelt på ei side. Maks. høgde på rekkverk er 50 cm. Plattingar skal byggast på bakkenivå og vere i tremateriale.
- C. Oppføring av permanente bygningar i tilknytning til campingvogner er ikkje tillate.

## **§ 7 Fellesområde**

### **7.1 Felles vegareal og parkeringsplassar**

- A. På denne veggrunnen er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegga.

### **7.2 Felles grøntareal, FG1 og FG2**

- A. Deler av områda kan opparbeidast parkmessig.
- B. På områda kan det plasserast benkar, søppelcontainerar, postkassestativ, trafokioskar m.m. for felles bruk.

\*\*\*\*\*