



## Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

### 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

### 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse
  - Skiløype
  - Trafo
  - Vann- og avløpsanlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn - grøntareal
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
  - LNF
  - Friluftformål
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Småbåthavn

### 3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 1 og 6)

3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.2 Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

### 4. Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7 og 10.)

#### 4.1 Utnytting og byggehøyde

På tomtene kan det bygges ett frittliggende fritidsbygg med inntil to tilhørende bygg (anneks/uthus). Tillatt utnyttning er 210 m<sup>2</sup> BRA. Anneks/uthus kan bygges med bruksareal inntil 30 m<sup>2</sup>. Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940, og inkl. 36 m<sup>2</sup> til utendørs biloppstillingsplass.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,5 meter for hovedbygget. Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus er 4,5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Inntil 40 % av hovedbyggets grunnflate kan bygges med tverrloft.



Ovenstående regler i pkt. 4.1. gjelder for alle tomter med unntak av tomt 41, hvor tillatt mønehøyde er maksimalt 5 m og hvor det ikke tillates med tverrloft.

#### 4.2 *Utforming av fritidsboliger*

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, atkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m.

Det skal nyttes mørke avdempede tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Tak skal utføres som tak med skrå flater, med vinkel mellom 22 - 35 grader. Til takteking skal det benyttes mørke avdempa farger. Materialet på taket kan være takstein, torv, tre, shingel eller skifer.

Uthus/anneks skal bygges med samme materialer og ha samme form og farge som hovedenheten. Uthus/anneks skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

#### 4.3 *Parkering*

På hver tomt skal det være 2 opparbeidede og brøytede biloppstillingsplasser. Disse inngår i grad av utnyttning med 18 m<sup>2</sup> hver.

#### 4.4 *Byggegrense*

Der hvor byggegrensen ikke er angitt gjelder vanlig 4 meters byggegrense til eiendomsgrense.

#### 4.5 *Universell utforming*

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og veganlegg. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesak.

#### 4.6 *Gjerde*

Gjerder skal ikke stenge for fri ferdsel og være sauesikkert. Inntil 500 m<sup>2</sup> av tomta kan inngjerdnes, inkl. bygningene.

#### 4.7 *Energiforsyning*

I nye fritidsboliger skal det være minst 2 oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

#### 4.8 *Krav til utendørsplan*

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.



## **5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 4, 10 og 14)**

Vegene i planområdet er private.

Før det gis igangsettingstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst og parkering.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Alle typer kabler og ledninger skal legges i bakken.

## **6. Landbruks-, natur og friluftsområder (§ 12-5 nr. 4 og 9)**

Det tillates å grave ned rør og ledninger innenfor området avsatt til LNF-formål. Terrenget skal etterbehandles med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

I LNF-områdene tillates det tynning av vegetasjonen. Det skal ikke utføres tiltak som privatiserer områdene eller hindrer fremkommeligheten.

## **7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 1, 2 og 4)**

Område avsatt til småbåthavn på land kan bebygges med naust på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA pr. bygg og et servicebygg på inntil 85 m<sup>2</sup> BRA. Totalt kan det maksimalt bygges 200 m<sup>2</sup> BRA i området som helhet. Maksimal mønehøyde er 5,5 m. Byggene skal utformes ut fra prinsippene i bestemmelse 4.2.

I område avsatt til småbåthavn ute i Tisleiafjorden kan det anlegges flytebrygge.