

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1)

Område for fritidsbebyggelse

Område for boliger

Område for turistvirksomhet/utleiehytter/serviceanlegg

Annet byggeområde

Landbruksområder (PBL § 25, 1.ledd nr 2)

Område for jordbruk

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr 4)

Område for turveg

Spesialområder (PBL § 25, 1.ledd nr 6)

Område for privat veg

Område for annen veggrunn

Område for privat parkering

Friluftsområde

Område for teleanlegg/trafokiosk

Område for frisiktsone

Område for bevaring

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV.

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for områdene Tb5-Tb8 og Ab1.

2.2 BYGNINGERS PLASSERING.

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle. Hytta skal plasseres slik at pålen blir liggende innenfor hyttas yttervegger.

2.3 BYGNINGERS UTFORMING.

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 22,5 og 35 °.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge. Utvendig farge skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

2.4 BYGGESØKNAD.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes.

2.5 UBEBYGD AREAL.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

2.6 GJERDE

Det skal ikke settes opp gjerde rundt den enkelte fritidsbolig. Det kan i spesielle tilfeller gjerdes inn inntil 200 m² av tomten under forutsetning at det blir brukt sauesikkert gjerde. Slikt gjerde skal byggemeldes.

2.7 PARKERING.

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- ◆ 1,0 p-plass pr. utleieenhet med ≤ 4 senger. 1,5 p-plass pr. utleieenhet >4 senger.
- ◆ 0,7 p-plass pr. rom for hotell.
- ◆ 1 p-plass pr. 50 m² nytt næringsareal
- ◆ 1 p-plass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager, el. lignende).
- ◆ 2,0 p-plasser pr. hyttetomt.

Utomhus parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting i h.h.t. teknisk forskrift.

2.8 STRØM/VANN/AVLØP.

Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges i bakken.

2.9 RENOVASJON/VEDLIKEHOLD.

Boder til avfall og kildesortering skal innlemmes i det enkelt bygg. Det må være tilstrekkelig ventilasjon der hvor avfall mellomlagres. Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

2.10 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

§ 3.

OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m² pr. tomt i felt H1-H3 og H6 og 275 m² pr tomt i H4. Når det etableres flere bygg på tomte skal alle bygg inngå i brukarealet for hytta. (All fritidsbebyggelse inklusivt uthus og/eller anneks skal tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og gi ei god estetisk løsning.) Frittstående garasjer tillates ikke. Garasjearealet skal inngå i bruksarealet.

Bygninger skal være i 1 etasje samt evt. hems. Hvor tomteforholdene tillater det, kan bygninger tillates oppført i 2. etasjer ("Oppstugu"). 2. etasjes areal skal ikke utgjøre mer enn 40 % av 1. etasjes areal. Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen og skal ikke overstige 6,5 meter. Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,7 meter.

- 3.1** Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal vise planlagt terrengbehandling på tomta, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttmurer material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

§4.

OMRÅDE FOR BOLIGFORMÅL

BYA= 25%. Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 9 meter.

§ 5.

OMRÅDE TURISTBEDRIFT/UTLEIEHYTTER

Tb1, 3 og 4

Det skal oppføres ferieleiligheter i lav småhusbebyggelse i 1 etasje.

BYA= 30%, maks mønehøyde er 6 meter.

Tb2

I Tb 2 skal det bygges hotell og ferieleiligheter. Adkomsten til Tb2 skjer direkte fra vegen til Oset/Guriset.

BYA = 30%, maks mønehøyde er 12,5 meter.

Tb5-7

I områdene skal det bygges ferieleiligheter/appartement/hytteanlegg.

T-BRA = 7800 m², maks mønehøyde 10 meter.

§ 6.

OMRÅDE FOR SERVICEANLEGG (Tb8)

I området kan det bygges serviceanlegg for utbyggingsområdene. Dette gjelder f.eks butikk, resepsjonstjenester, vaktmesterfirmaer. Andre etasje kan brukes til utleieleiligheter.

BYA = 20%, maks mønehøyde 12,5 meter.

§ 7.

ANNET BYGGEOMRÅDE (Ab1)

Området avsatt til fremtidig utbygging.

§ 8.

OMRÅDE FOR PRIVAT VEG

Vegene innenfor planområdet skal betjene gjester og tilreisende til hyttene og turistanleggene i området. Vegen til Oset – Guriset (V1) dimensjoneres som

samleveg med 5 m vegbredde + 0,5 m skulder på hver side og en grøftebredde på 2,5 m på hver side. Vegene V2 og V3 dimensjoneres som adkomstveg med 4 m vegbredde + 0,5 m skulder på hver side og en grøftebredde på 2,5 m på hver side. Resten av vegene dimensjoneres som adkomstveg med 3 m vegbredde + 0,5 m skulder på hver side og en grøftebredde på 1,5 m på hver side.

§ 9.

OMRÅDE FOR ANNEN VEGGRUNN.

Der det ikke er til hinder for tiltak skal annen veggrunn ha grønn utforming.

§ 10.

OMRÅDE FOR PRIVAT PARKERING.

P1 og P2 er i hovedsak parkering for skigåere og for de som skal bruke alpinbakken ved Oset/Ørterhovda. P2 er også for gjestene til områdene Tb5 – Tb7.

§ 11.

OMRÅDE FOR TURVEG.

Planlagt lysløype fra Oset til Storefjell. Denne skal opparbeides slik at den kan brukes av rullestolbrukere om sommeren. Turvegen skal ha en maks stigning på 10%.

§ 12.

FRILUFTSOMRÅDE

I områdene mellom hyttene kan det kun foretas forsiktig tynning av vegetasjonen. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten.

§ 13.

OMRÅDE FOR TELEANLEGG, TRAFØ

Områder for tekniske anlegg.

§ 14.

OMRÅDE FOR FRISIKTSONE

Innenfor sonen kan det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter (jfr Veglovens § 31).

§ 15.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Områder til turistformål/utleie tilsvarende 30 % av totalt antall fritidsboliger skal bygges ut før det kan fradeles mer enn 50% av volumet for hyttetomter for salg som er avsatt til dette formålet i reguleringsplanen.
- Utfra dagens utslippstillatelse kan det bygges 10 tomter i H2, 1 i Tb3, 3 tomter i H1 og 23 tomter i H3/H4.
- Før det kan fradeles og bygges mer hytter/utleieenheter i H1-H5 og Tb3-Tb8 skal det foreligge godkjent avtale med kommunen vedrørende utslipp av avløpsvann.