

**REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7
FOR SVIVKOLLEN HYTTEFELT, GNR 31, BNR 202 M/FLERE
NISSEDAL KOMMUNE**

Plan-id 0830 2015 001

Godkjent av kommunestyret, sak 074/16, 20.10.2016

Revidert av formannskapet, sak 017/17, 02.02.2017

Revidert av formannskapet, sak 099/17, 23.08.2017

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse frittliggende 77,4 daa.
- Skianlegg 24,3 daa.
- Småbåtanlegg 7,5 daa.
- Renovasjonsanlegg 0,4 daa.
- Øvrige kommunalteknisk anlegg 0,2 daa.

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- Kjøreveg 19,2 daa.
- Annen veggrunn 6,9 daa.
- Parkering 2,3 daa.

Pbl § 5.3 Grønnstruktur

- Turveg 6,3 daa.
- Badeområde 0,8 daa.

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Skogbruk 347,7 daa.
- Friluftsmål 61,0 daa.
- Vern kulturminner/kulturmiljø 0,7 daa.

Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag 23,1 daa.
- Badeområde 1,7 daa.

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt.
- Båndpålegging etter lov om kulturminner.
- Hensyn landskap.
- Bevaring naturmiljø.

Totalt areal som reguleres er 579,4 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for hyttebygging på eiendommen
Gnr 31, Bnr 202 m/flere.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel for Nissedal, 2014 - 2025.
Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

Fritidsbebyggelse skal innpasse i et bratt landskap uten at det opprinnelige landskapet, dvs. terreng og vegetasjonspreg går tapt. All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Ubygde deler av tomtene skal holdes mest mulig urørt. Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, kan fjernes. All transport i området skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i terrenget.

Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

2) Renovasjon og avløp

Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning. Hyttene skal benytte vannklosett. Det skal utarbeides avløpsplan for området. Det anlegges vass- og avløpsledning fram til den enkelte hyttetomt. Alle hyttene skal knyttes til dette ledningsnett. Ledningsnett skal godkjennes av kommunen. Alle hyttene skal tilkobles kommunalt vass- og avløpsnett. ~~Det skal anlegges privat vannverk i området. Det skal anlegges vannledning fram til alle hyttetomtene og alle hyttene skal knyttes til det private vannverket. Vannkvaliteten for vannforsyningen skal være godkjent før den tas i bruk.~~

3) Estetikk

Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg.

Planen har regulert inn tre ulike krav til bygg kalt A, B og C.

Hyttene skal utformes i laft eller reisverk med utvendig bordkledning. Det tillates andre materialer ved tilpasninger til terreng og grunnmur, fortrinnsvis betong og eller i kombinasjon med naturstein. Byggene skal ha enhetlig material- og fargebruk.

Overflatebehandling av trevirket skal være mest mulig dempet og naturfarget. Malte flater skal ha tilsvarende mørke farger. Detaljer kan utføres i ulike farger, men sterke farger på større flater er ikke tillatt og kan kreves endret.

Taktekking skal holdes i dempede ikke reflekterende materiale, gjerne torv, tre eller spon, ~~og det er lov å montere solcellepanel på tak og vegg. Annen reflekterende taktekking som for eksempel glasert takstein eller lakkert aluminium tillates ikke.~~ Parabolantener og andre antenner tillates ikke. Fiber legges frem til hver tomt. Det er ikke tillatt med flaggstang. Det er ikke tillatt å sette opp gatelys / veglys.

4) Trafikale bestemmelser

Byggegrense til senterlinjen, Fv. 354, er 30,0 meter. Byggegrense til veiene gjennom området varierer mellom 6–10 meter. Byggegrensene er inntegnet og målsatt på plankartet.

5) Universell utforming. Alle fellestiltak skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

6) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse-frittliggende

- 1) Reguleringsområdet omfatter 18 områder for bebyggelse av fritidsboliger, FF1 – FF18. Totalt areal = 77,4 daa.
- 2) Bygg type B og C kan bebygges med to bygg. Uthus/bod/garasje i tillegg til fritidsboligen. Bod/uthus/garasje plasseres i nær tilknytting til hytta og høyst 10 meter fra planlagt hytte. Uthus/bod/garasje/~~anneks kan skal~~ være ~~u~~-isolert, og med maksimalt bruksareal BRA=30m².
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 4) Høyden måles i henhold til teknisk forskrift TEK10 § 6-2.
- 5) Krav til bygg type A- Gjelder for tomt 1-14, ~~38,39,40~~ ~~35–37~~ og 49-52. Maksimal BYA ~~90~~ ~~84~~ m² på hver enkelt tomt. Tillatt gesimshøyde er inntil 5,5 meter, tillatt maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig terreng. Møneretning skal være på tvers av terreng-helningen. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 2,5 meter.
- 6) Krav til bygg type B- Gjelder for tomt 16-25, 31-~~34~~ ~~37~~ og 41-44. Maksimal BYA 180 m² på hver enkelt tomt. Maks størrelse pr. enhet skal ikke overstige 150 m² i bebygd areal. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50%) er inntil 3,5 meter, tillatt maks mønehøyde er 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Møneretning skal være på langs av terrenghelningen. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 1,0 meter.
- 7) Krav til bygg type C- Gjelder for tomt 15, 26-30 og 45-48 i område FF10-FF14, ~~øvre del av tomt 8 - 9 og 10 - 11 i område FF4-FF5, tomt 38-40 i område FF11-FF10 og tomt 35–37 i felt 12.~~ Maksimal BYA 165 m² på hver enkelt tomt. Maks størrelse pr. enhet skal ikke overstige 150 m² i bebygd areal. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50%) er inntil 4,5 meter, tillatt maks mønehøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Møneretning skal være på langs av terrenghelningen. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 2,5 meter.
- 8) Områdene FF17 og FF18 er flateregulert og tillatt utnyttelsesgrad er BYA 25%. Før tiltak kan iverksettes skal det lages en samlet situasjonsplan som viser utnyttelsen av området. Situasjonsplan kan behandles sammen med byggesak for tiltak på området. Området kan bebygges med fritidsboliger som terrassebygg eller i rekke eller frittstående bygg. Området kan bebygges med type A, B og C krav. Maks størrelse pr. enhet skal ikke overstige 150 m² i henhold til reglene om BYA.
- 9) Plassering av hyttene er vist på plankartet. Hytta skal plasseres slik at innmålt koordinatpunkt faller innenfor hyttas fotavtrykk. Koordinatliste følger planen.
- 10) Det skal være to biloppstillingsplasser for hver hytte. Parkeringsplass på egen tomt skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden. ~~Overbygd parkeringsareal inngår i BYA. For bygg type A skal en parkeringsplass være i overbygd areal.~~
- 11) Fradeling av tomter skal skje innenfor areal avsatt til byggeområder for fritidsbebyggelse