

Reguleringsplan for Kotetjønnkollen og Langehaugen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 202008

Saksnummer 2020/854

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for nye hyttefelt, og fortetting med frittstående enheter på selveide tomter. Planen overstyrer følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- Reguleringsplan for Langehaugen (vedtatt 1995)
- Reguleringsplan for Midtregionen (vedtatt 2007)
- Reguleringsplan for del av B5 Nigard Hoslemo (vedtatt 2009)

2. Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFF 1-27)

- a) Maksimalt 1 enhet pr. tomt, med unntak av BFR.
- b) Hver enhet kan ha uthus eller anneks på opptil 20 m² BYA. Maks mønehøyde på uthus/anneks = 3,5 m.
- c) Hver enhet kan ha carport eller garasje på inntil 30 m² BYA. Carport eller garasje skal være i same stil og materiale som hytta. Frittstående garasje/carport skal ikke ha måleverdige areal på loftet.
- d) Hver boenhet skal ha minimum 2 oppstillingsplasser for bil på egen grunn, min. 20m² per plass. Eventuell carport/garasje blir regna som 1 plass.
- e) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Ev. takoppbygg skal ha samme vinkel som hovedtak, men takopplett er unntatt.
- f) Alle bygg skal ha torvtak eller tak av tre, papp eller beleg med mørk og matt flate som demper eksponering.
- g) Alle bygg skal ha mørk naturfarge. Lyse kontraster på vannbord og vinduer er ikke tillatt.
- h) Utvendige terrasser kan ha maksimal høyde på inntil 0,5 m over terreng. Rekkverk på terrasse må ikke overstige 0,7 m og ikke være lenger ut fra hyttevegg enn 3,0 m. Rekkverk må være tilpasset bygningsmateriale og fargen på bygningsvegg.
- i) Det er ikke tillatt med gjerde eller skigarder utenfor terrasse.
- j) Det tillates levegg med maksimal høyde opptil 1,8 m og lengde inntil 3 m. Plasseringen skal være i forbindelse med hytta. Levegg kan erstatte del av rekkverk på terrasse, men ikke ut over tillatte 3 m.
- k) Hyttene skal sikres slik at ikke beitedyr kan sette seg fast.
- l) Alle fritidsboliger skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett.

- m) Byggehøyde blir regna fra overkant gulv i 1 etg. til topp møne. Byggehøyde for bygg med sokkeletasje regnes fra overkant gulv i sokkel til topp møne. Torvdekke tillates i tillegg til angitte makshøyder i planen.
- n) Terreng før og etter bygging, skal gå fram på fasade- og snittegninger ved byggemelding.
- o) Det er tillatt med en avkjørsel per tomt. Atkomst skal plasseres slik at den sammen med plasseringen av fritidsbolig gir minst mulig terrenginngrep. Atkomst er vist med pil i plankartet og er veiledende.

2.1.2. Frittliggende fritidsbebyggelse som videreføres fra eldre planer (BFF1-3, 6, 8, 10, 12-13)

- a) Maksimal mønehøyde 5,5 m. Høyde på overkant gulv til planert terreng skal maksimalt være 0,5 m.
- b) Plassering av bygg på tomta skal være tilpasset opprinnelig terreng. Høyde på grunnmur og bygninger skal være så lave som mulig.
- c) All utvendig kledning skal være trepanel, naturstein med dagsida ut eller laft.
- d) Takvinkel videreføres lik som eksisterende bebyggelse ved tilbygg.

2.1.3. Frittliggende fritidsbebyggelse – nye felt (felt BFF4-5, 7, 9, 11, 14-27)

- a) Høyder på overkant gulv kommer fram av plankartet (+ok kote). For enheter med sokkel er høyder på begge etasjer oppgitt i kartet. Det er tillatt å avvike høydene på ok gulv med +/- 0,5 meter.
- b) På tomt 16, 22, 31, 33, 49, 52, 54-57, 59-60, 65-70, 75 og 78-82 skal hovedbygg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er 7,5 m.
- c) På alle andre tomter er maksimal mønehøyde 5,5 m

2.1.4. Fritidsbebyggelse (felt BFR)

- a) Innenfor feltet tillates en av følgende:
 - Alt. 1: 3 enkelthytter
 - Alt. 2: 2 dobbelthytter med til sammen fire enheter
 - Alt. 3: opptil 6 rekkehytter
- b) Maksimal mønehøyde ved enkelthytter = 5,5 m.
- c) Maksimal mønehøyde ved dobbelthytter eller rekkehytter = 7,5 m. Høyder på overkant gulv kommer fram av plankartet (+ok kote). Det er tillatt å avvike høydene med +/- 0,5 meter.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

2.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SVT, SVG, SPA)

Det skal utarbeides teknisk plan for samferdsel og teknisk infrastruktur som skal godkjennes av kommunen.

2.2.2. Parkering (felt SPA)

Parkeringsplassen skal være åpen for allmennheten og benyttes til tur- og gjesteparkering.

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1. Friområde (felt GF6, GF7 og GF8)

- a) Det er tillatt med tynnhogst og skånsom avvirkning innenfor feltene.
- b) Innenfor feltene GF7 og GF8 kan det etableres tiltak som støtter opp om funksjonen som felles møteplass f.eks: gapahuk el.l. Maksimal BYA på tiltak er BYA= 20 m².

2.3.2. Turdrag (felt GTD)

Ryddebelte for preparerte vinterløyper kan være inntil 12 meter. Der det er nødvendig med opparbeiding kan dette gjøres i en bredde på inntil 8 meter. Gruset turvei kan være maksimalt 1,5 m. bred. Det kan lages bruer og klopper over bekker og elver. Der det blir gjort terrenginngrep skal det såes til etterpå.

3. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Faresone – høyspenningsanlegg (sone H370)

Det kan ikke bygges nye bygg for varig opphold innenfor faresonen. Fritidsbolig på tomt 39 tillates gjenoppbygd ved behov, men ikke nærmere kraftledningene enn dagens bygning.

3.2 Sikringsone – frisikt (sone H140)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før tillatelse for fritidsbebyggelse.

- a) Før igangsetting skal det være lagt til rette med søppelbod i felt BRE.
- b) Før igangsetting innenfor BFF17-BFF27 skal omlagt del av turdraget GTD2 i planen være opparbeidet og egnet til skiløype.
- c) Før igangsetting skal det være gjort utbedringer av eksisterende skiløypetraséer i Hoslemo-området, gjennom å få bedre vannføring i 7-10 bekker som krysser løypene. Dette i sammenheng med opparbeiding av sommerløype (gruset turvei).
- d) Før rammetillatelse blir gitt skal det foreligge teknisk plan godkjent av Bykle kommune.