

# Hallbjønn Sør 3

## Føresegner til reguleringsplan for del av Gnr 123 Bnr 7 i Tokke kommune.

### § 1

Desse føresegnene gjeld for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### § 2 Området er regulert til følgende føremål:

- Byggeområde (fritidsbustader, allmenntilgjengelig kyrkje)
- Offentleg trafikkområde, (køyreveg, parkering, gang- og sykkelveg og anna veggrunn)
- Fareområde (høgspenningsanlegg)
- Spesialområde (bevaring, privat veg/parkering, kommunalteknisk anlegg og telekommunikasjon,
- Friluftsområde og frisiktsone)

## §3 BYGGEOMRÅDE

### § 3.1 Fritidsbustader

a) Fritidsbustader skal plasserast som vist i plankartet. Mindre justering av plassering kan gjerast av Tokke kommune.

Det skal ved byggemelding utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner

- tomtegrenser
- plassering av bygg og anlegg
- intern veg og parkeringsareal
- inngrepsfrie areal

b) Frittliggende fritidsbustader skal setjast på ringmur, eller plate på mark.

Grunnmur skal normalt ikkje vera høgare enn 1.0 meter over opphavleg terreng.

Synleg del av grunnmur skal normalt ikkje overstige 0,4m. Synleg grunnmur som er høgare enn 0,4 m skal forblendast med norsk naturstein.

c) For å sikre mot radon skal alle bygg skal byggast på radonfolie.

d) Det skal leggjast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og plassering i terrenget der tomt, tomteareal og plassering avgjer byggutforming. Bygga skal best mogeleg underleggast naturpreget i området og ha ei god utforming.

Utvendig skal det nyttast trematerialar, eller forblendast med norsk naturstein. Det skal nyttast naturvenlege, mørke jordfargar.

Innramming av vindaug og dørar skal ha harmonerande og miljøvenlege fargar.

Anneks/uthus/garasje skal tilpassast hovudeininga når det gjeld ovannemnde tilhøve/byggjeskikk.

e) Ved søknad om byggeløyve kan kommunen krevje at det leggjast fram terrengsnitt, illustrasjonar og profilar som syner bygga på tomta saman med omkringliggende bygg eller med planlagde bygg i det omkringliggende området.

Bebygd areal for hovudbygg skal ikkje vera større enn 130m<sup>2</sup> BYA.

På kvar tomt kan det oppførast anneks / uthus / bod / garasje knytt til hovudeinigen slik at bygga dannar eit tun. Desse bygga skal ikkje vera større enn 30m<sup>2</sup> BYA. Bygd areal BYA på kvar tomt skal ikkje i noko høve overstige 23% av tomtearealet.

f) Fritidsbustadane skal ha kraftig ståande kledning, lafta tømmervegg eller stavlaft. Gesimshøgde maks 3,5 m på hovudtak. På evt. oppstoge maks gesimshøgde 4,5m og mønehøgde maks 6,5 m. Taket skal utførast som saltak med takvinkel på 22- 30 grader. Der det er eigna kan det brukas pulttak/brutte tak 15 - 30 grader. Ved pulttak/brutte tak er maks gesimshøgde det same som maks mønehøgde. I desse høve maks 6,5 meter. Tak skal ha utspring på minimum 50 cm, og tekkast med torv eller mørkt tretak. Vindskibord skal ikkje ha dominerande utskjeringar. Mura piper skal pussast eller forblendast med norsk naturstein. Det kan gjevast løyve til stålpiper på fritidsbustader med eit moderne arkitektonisk uttrykk.

g) I tradisjonelle fritidsbustader, og evt uthus/anneks, skal det nyttast rektangulære vindauger. For fritidsbustader med moderne uttrykk, kan det gjevast løyve til andre former på vindauga.

h) Tomter tilrettelagt for tun er eigna til å ta i seg fleire, eller større einingar, og her kan arealgrensene fråvikast. Bygd areal, BYA, på kvar tomt skal ikkje overstige 18% av tomtearealet.

i) Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogeleg grad takast vare på. Felling av tre på tomt skal skje i samråd med grunneigar (kommunen). Verneverdige tre er merkt med ”spesialområde bevaring” i plankartet. Vegetasjon i friområda skal stå urørt.

j) Det kan setjast opp skigard i tradisjonell form der dette er naudsynt for sikring mot farleg veg eller skrent.

k) Mellom eventuelle verandapillarar skal det gjerdist mot beitedyr. Verandapillarane kan ikkje ha større fri over 60 cm. Er det større høgdeforskjell mellom terreng og veranda, skal terrenget fyllas opp.

l) Uteareal rundt fritidsbustader og vegar skal vera pussa og sådd til med eigna frø og naturleg jordsmonn innan eit år etter at byggearbeidet er avslutta.

m) Det er ikkje høve til og sette opp private parabolantennar på fritidsbustader. Dersom det ikkje vert opparbeidd kabelanlegg i utbyggingsområdet, kan det setjast opp private parabolantennar. Slike antenner skal plasserast så diskret som råd er og ha same farge som hytta.

### **§ 3.2 Ållmennyttig kyrkje**

I område regulert til allmennyttig kyrkje, kan det setjast opp bygg knytt til aktivitetar som vert drivne i kyrkja , t.d. kyrkjelege handlingar, samlingar, kurs, overnatting m.m. Bygd areal (BYA) skal ikkje vera større enn 15 % av regulert areal.

### **§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

Utbygging i planområdet kan fyrst skje når situasjonsplan for eventuell undergang under riksvegen er godkjend av vegvesenet. Undergangen skal byggast før det kan gjevas løyve til bygging på dei siste 50% av tomtene.

Situasjonsplanen skal vera i målestokk 1:1000 eller større, og syne avkøyringar, fri sikt og utforming av avkøyringane.

Kravet til sikt i avkøyringar frå riksvegen er 10 \* 120 meter. Terrenget i frisisiktonane skal ikkje vere høgare enn tilstøtande køyrebane, og sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 meter ikkje er tillete i frisisiktonane.

Det kan ikkje tillatast parkering i frisisiktonene. Byggjegrænse frå midten av riksvegen er 50 meter, i samsvar med den generelle byggjegrænse langs riksveg.

Krav til sikt og utforming av avkøyrslane skal vere tilfredsstilt, og godkjent av Vegvesenet, før utbygging knytt til avkøyrslane kan starte.

Areal regulert til offentleg parkering skal opparbeidast til turvande parkering for gjester til skianlegg og kyrkje.

Offentleg køyreveg skal nyttast som tilkomst til det regulerte området.

Areal i planen sett av til gang- og sykkelveg, skal nyttast som tilkomst frå offentleg parkering og hytteområdet, til skianlegg og næringsverksemdar nord for riksvegen.

## **§ 5 FAREOMRÅDE (høgspenningsanlegg)**

Det kan ikkje settast opp bygg innan fareområdet. Høgspenningsanlegget er seinare tenkt lagt i jord.

## **§ 6 SPESIALOMRÅDE**

### **a) Bevaring:**

I område regulert til bevaring finst automatisk freda kulturminne, kolgroper og tre ein ynskjer å bevare av omsyn til landskap og miljø. Det er ikkje høve til å iverksette tiltak innanfor bevaringsområde.

Tiltak inntil bevaringsområda skal gjennomførast med varsemd, slik at bevaringsobjekta ikkje vert skadde.

### **b) Privat veg og parkeringsplass:**

Opparbeidd privat veg, grusveg, breidde 3.5m, skal nyttast som tilkomstveg til hytter og eventuelle parkeringsplassar, til landbruks/skogbruksdrift og til kommunale oppgåver. Skjerings- og fyllingsutslag kan koma inn på areal inntil område regulert til veg.

### **c) Frisikts soner:**

Frisikts soner skal opparbeidast og haldast reine for vegetasjon og anna som på nokon måte kan hindre fri sikt.

### **d) Privat parkering:**

For kvar bueining skal det opparbeidas 2 parkeringsplassar på eigen tomt.

### **e) Kommunaltekniske anlegg:**

Område regulert til anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal nyttast til oppsetjing av renovasjonskonteinerar, andre turvande innretningar og aktivitetar knytt til kommunal renovasjonsordning, telekommunikasjon og VA-anlegg.

### **f) Friluftsområde:**

Friluftsområde er fritt tilgjengelege for ålmenta. Stiar og skiløyper kan opparbeidast og vedlikehaldast. Friluftsområda kan og nyttast til landbruksføremål.

Fjerning av vegetasjon i området skal gjerast skånsamt og ikkje føre til unødig eksponering av byggeområda.

## **§ 7 VATN OG AVLAUP**

Alle nye fritidsbustader skal koplatt til offentlig anlegg for vatn og avlaup. Bygga kan ikkje takast i bruk før hovudanlegg for vatn og avlaup er ferdigstilt.

Sanitære anlegg i det regulerte området skal byggast i samsvar med godkjend vass- og avlaupsplan.

## **§ 8 RENOVASJON**

Hushaldsavfall vert tekne hand om av kommunen gjennom tvungen renovasjonsordning.

Hytteigarar pliktar å levere avfall etter nærare tilvising frå kommunen eller renovatør.

Regulanten har ansvar for at renovasjonsområde vert vedlikehalde, brøyt og strøydd, og at renovasjonsutstyret vert halde fritt for snø.

## **§ 9 STRAUMFORSYNING, FIBEROPTIKK O.L**

Alle typar kablar skal leggast i grøfter i samsvar med leidningsplan for området.

## **§ 10 REKKEFYLGJEFØRESEGN.**

Undergang under riksveg skal byggast når 50% av tomtene er selde.

## **§ 11 DISPENSASJON**

Planutvalet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unnatak frå desse Føresegnene, innom ramma av Plan- og bygningslova.

## **§ 12 PRIVATRETTSLEGE AVTALER**

Etter at planen med tilhøyrande føresegner er vedteken, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtaler som er i strid med planen eller føresegnene.

Vedteke i kommunestyret 10.06. 2008.

*Endra ved delegert vedtak 20/6, 18.08.20*