

REGULERINGSBESTEMMELSER

30.01.2004

Vedtatt i kommunestyret i sak 016/04 den 26.02.04, opphevet i sak 047/04 den 29.04.2004

Revidert til Samfunnsutvalget 13.10.04. Vedtatt i kommunestyret sak 140/04 - 25.11.2004

Mindre vesentlig endring 18.12.2006

Presisering av parkering og grad av utnytting 25.08.2023

Revidert område for tomt 39 sak 2023/2705 18.10.2024.

OBS!

Bestemmelsene i planen bygger derfor på TEK og "Grad av utnytting" utgitt 1997, og ikke versjonen fra mai 2007 som var gjeldende på vedtaksdatoen.

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Fritidsbebyggelse, Hytter
Fritidsbebyggelse, hytter i kjede – leiligheter
- Fellesområder: Felles adkomstveg
Felles parkering
- Spesialområder: Friluftsområde.
Frisiktsone
- Fareområder: Skred

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Adkomstveg.

Når nåværende veg til Gaustablikk blir omlagt, skal dette område (H-28) ha adkomst via veg fra området på østsiden (H-25) med kulvert under planlagt alpin-nedfart. Nederste del av vei 1 blir da stengt for bilkjøring.

3.2 Illustrasjonsplan.

Som vedlegg til reguleringsplanen skal det lages en retningsgivende illustrasjonsplan for det enkelte delområde i H28 som viser plassering av bebyggelse, avkjørsler, tomtegrenser etc. Hensikten med illustrasjonsplanen er å få overført informasjon om intensjoner og muligheter til den enkelte tomteskjøper/utbygger og dermed bidra til gode helhetsløsninger i de enkelte naboskap og hytte"grupper". Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for saksbehandling av byggesaker.

3.3 Skredsikring

Før tomtene med tomtenummer fra og med 22 til og med 37 i område 2 kan utbygges, må område 2b være utbygd med en bebyggelse som hindrer at skred løsner fra skrenten mellom område 2 og 3. Alternativt at det er satt opp skredsikrings"gjerd" i område 2b etter anvisning fra skredkyndige fagfolk.

Før område 2b utbygges skal det foreligge en skredfaglig uttalelse som dokumenterer at bebyggelsen i område 2b er skredforebyggende.

4. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER.

4.1 Plassering av bygninger.

Område 1 omfatter tomtene 1 – 21 samt 48 og 61

Område 2 omfatter tomtene 22 – 37 samt 39

Område 3 er øvre platå med tomtene 38, 40 – 47, 49 – 60

For områdene 1, 2 og 3 skal hyteplasseringen markertes med nummererte peler i terrenget. Dette merket bør ligge innenfor bygningenes "grunnmur". Den på plankartet viste plassering av bygninger og tomteinndeling er veiledende og skal endelig fastsettes ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Evt. carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

Tillatt bruksareal (T-BRA) pr tomt er 15%.

Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnyttning.

4.3 Høyde på bygninger.

I områdene 1 og 2 er maks mønehøyde 6 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Der hvor terrenget gjør det naturlig, kan underetasje benyttes. Grunnmurshøyde, eller høyde på piler, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m i skrånende terreng.

I område 3 skal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter.

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men utformes slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det og brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking i det øvre området (Område 3) skal være torv. I de nedre områdene 1 og 2 bør også torv benyttes, men taktekking kan og utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området. Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne ha en materialbruk som gjør at underetasjen både form- og materialmessig henger sammen med hytta.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørmur)

Der hvor terrenget er bratt skal bygningene underdeles/ trappes, og legges godt inn i terrenget. Bygninger på bratte tomter skal som hovedregel ikke ha større bredde enn 5 meter. Eventuelt kan bygninger underdeles slik at det enkelte plan ikke har større bredde enn 5 meter og bygningen dermed avtrappes på tomte. Det tillates oppført flere bygninger på tomte eller oppdeling av bygning på flere nivåer.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.

4.5 Gjerder og ustyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitefe kan et mindre areal på opptil 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området.

Det kan ikke settes opp parabolantennner, vegbommer, flaggstenger og portaler.

4.6 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt hyttene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av hytta.

Adkomstveger til den enkelte tomt skal fortrinnsvis utformes som grusete hjulspor som det såes til mellom og inntil.

4.7 Krav til byggesøknaden.

Ved tegningsmaterialet som følger byggesøknaden skal det på snitt og fasader framgå eksisterende og bearbeidet terreng rundt bebyggelsen. Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra vei .

På situasjonskartet skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonsplanen.

4.8 Parkering.

På hver tomt eller hver enhet skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det opparbeides felles parkeringsplasser langs veg 1 til bruk ved spesielt vanskelige føreforhold og som reserve ved mye trafikk.

5. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSLEILIGHETER – HYTTER I KJEDE. OMRÅDE 2b.

5.1 Plassering av bygninger

En forutsetning for en utbygging av dette området er at bebyggelsen gjennom sin plassering og konstruksjon skal hindre at det løsner skred. Sammen med rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse til det aktuelle prosjekt av skredkyndige fagfolk. Bebyggelsen må være sammenbygd og utføres samlet.

5.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

På grunn av at "tomtearealet" er meget bratt og spesielt, er tillatt bebygd areal (BYA) er 80%.

5.3 Høyde på bygninger.

Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget med maks. én etasje over terreng i tomtas overkant, dvs. at maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis. 3,0 m og 5,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel på øverste plan. Bebyggelsen kan ha flere underetasjer som følger terrenget.

5.4 Tilpasning til terreng. Behandling av ubebygde arealer.

Da området 2b er meget bratt og kartgrunnlaget ikke har tilstrekkelig nøyaktighet, må det gjøres innmålinger av reelt terreng som grunnlag for detaljprosjektering av bebyggelse. Ved rammetillatelsen skal det framgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til reelt terreng.

Anleggsarbeidet med en bebyggelse på arealet 2b, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, må utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.

6. FRILUFTSAREAL.

I friluftsarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tiliggende alpinområder. Under anleggsarbeid må skiløypa mellom område 1 og 2 ikke blokkeres, evt må det finnes alternativ framkommelighet.

7. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et godkjent kloakkanlegg er bygget er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

8. UNNTAK.

Når særlige grunner taler for det kan teknisk hovedutvalg gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Tinn kommune.