

**Bestemmelser tilhørende  
Detaljregulering for Furåsen, Tjørhom  
Plan nr. 2012 006  
Dato: 22.04.2014**

*Revidert:* 14.11.2014 i DS14/774.

*Revidert 06.08.18*

**1.0 GENERELT**

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor regulert område skal arealet disponeres til følgende formål, iht. PBL § 12-5:

Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Lekeplass
- Kombinert skiløype/veg

Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål

Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

**2.0 FELLESBESTEMMELSER**

2.1 Det er utarbeidet formingsveileder for området. Formingsveilederen skal være retningsgivende for utforming og byggesaksbehandling for nye hytter.

Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 for hytteområder. Situasjonskart skal i tillegg til bebyggelsen vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes/ beholdes urørt. Det må ved byggemelding dokumenteres hvordan krav til parkeringsplasser oppfylles for den enkelte hytte/enhet.

2.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.

2.3 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Bebyggelsen skal ha mørk farge. Tak skal være av skifer, torv eller tre.

2.4 For tomter med parkering på egen tomt skal det være trinnfri atkomst fra parkeringsplass til hovedinngang iht. TEK10.

2.5 Renovasjon tilknyttes offentlig renovasjonsordning.

2.6 Ved prosjektering/bygging av hytter skal det legges særlig vekt på god terrengetilpasning slik at det blir minst mulig planering og ikke skjemmende fylling eller skjæring. Hytte på påler tillates ikke.

2.7 All bebyggelse skal være tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Vannforsyning er via privat anlegg som skal tilfredsstille drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet.

2.8 Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde innenfor planområdet.

2.9 Bekker og myrer i området skal, så langt det er mulig, ikke dreneres eller legges i rør.

### **3.0 HYTTEOMRÅDER**

3.1 Fritidsboligene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 25° og 35°. Frittliggende hytters gesims- og mønehøyder skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

3.2 Utnyttelsesgraden skal være slik at tillatt BYA pr. tomt er maks 216 m<sup>2</sup>, fordelt på 130 m<sup>2</sup> for hytte og uthus, 50 m<sup>2</sup> for terrasse og 36 m<sup>2</sup> for parkering. For tomter uten parkering på egen tomt skal utnyttelsen være maks 180 m<sup>2</sup> BYA, fordelt på 130 m<sup>2</sup> for hytte og uthus og 50 m<sup>2</sup> for terrasse.

Det tillates ikke bygget garasjer ved hyttene. Unntak fra dette er der hvor hytte tilrettelegges for rullestolbruker. Det kan da tillates garasje på inntil 40 m<sup>2</sup>.

Dersom kunder kjøper to eller flere hytter i tunløsning, gis det anledning til et felles uthus på 40 m<sup>2</sup>. Det tillates også at to hyttetomter slås sammen og bebygges med maks BYA på 346 m<sup>2</sup>, fordelt på 260 m<sup>2</sup> for hytte og uthus, 50 m<sup>2</sup> for terrasse og 36 m<sup>2</sup> for parkering. Dersom tomter slås sammen for bygging av en hytte, slås også byggegrenser/-soner sammen tilsvarende.

3.3 Avkjørsel kan plasseres i tomtegrense langs veg der hvor det er mest hensiktsmessig. For tomter uten permanent adkomstveg er det tillatt med midlertidig anleggsvei i byggeperiode. Denne skal innen 6 måneder etter ferdigattest tilbakeføres til sti med bredde inntil 1,5 m.

3.4 Hytteområdene FB8 – FB10 er eksisterende hytter. For disse gjelder bestemmelser vedtatt i tilknytning til plan 19910009, som følger:

Maks BYA pr. tomt er 115 m<sup>2</sup>. Dette kan fordeles på hytte og uthus. Uthusets areal skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Hytten og uthus oppføres i en etasje. Tak som utformes som saltak med takvinkel 15 – 30 grader.

Hytte og uthus legges fortrinnsvis under samme tak, og uthuset skal fortrinnsvis tilpasses den eksisterende hytten med hensyn til materialvalg, form og farge.

#### 4.0 SKILØYPETRASE

4.1 Skiløypen skal kunne brukes gjennom hele anleggsperioden.

#### 5.0 FRILUFTSOMRÅDE

5.1 I friluftsområder skal eksisterende vegetasjon beholdes så langt som mulig. Plukkhogst av tre utført av grunneier kan tillates.

5.2 I friluftsområder kan det anlegges kjørbare vei som vil følge terrenget frem til den enkelte hytte.

5.3 Der atkomsten til hyttene medfører store terrenginngrep tillates ikke annet enn gangsti i bredde 0,5 m frem til hyttene. Atkomstforholdene skal vises ved byggesøknad på hyttene. Drenering tillates ikke.

5.4 Mindre bygninger for nettstasjon/transformator, samt VA-anlegg eller lignende kan plasseres i areal avsatt til friluftformål. Slike bygg skal harmonere eksteriørmessig med hyttebebyggelsen for øvrig. Ingen bygninger kan plasseres innenfor hensynssone friluftsliv (skiløyper).

#### 6.0 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

6.1 Veier med tilhørende grøfter skal opparbeides som vist i planen med planert bredde på henholdsvis 5 og 3 m. Veiene skal ha grusdekke.

6.2 Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. hytte på egen tomt. For hytte nr. 113-114 og 129-130, samt 132 skal all parkering etableres i felles parkeringsplasser. I tillegg er det på plankartet avsatt 0,5 plasser pr. hytte til felles gjesteparkering. Det skal plantes vegetasjon rundt felles parkeringsplasser. Vegetasjonen som skal plantes, skal være hjemmehørende i faunaen i området.

6.3 f\_P1 er felles for FB1.

f\_P2 er felles for FB2 tomt 107, 108, 109, 110, 111, ~~112, 115~~, 118, 119, 120 og 121.

~~f\_P3 er felles for FB2 tomt 117, 115 og 114, 113 og FB4.~~

f\_P3 er felles for tomt 114, 112, 115, 117, 130 og 132,

~~f\_P4 er felles for FB3, FB5 og FB6.~~

f\_P4 er felles for tomt 128 og 129.

~~f\_P5 er felles for alle tomtene.~~

f\_P5 er felles for tomt 126 og 127

~~F\_P6 er felles for FB7.~~

F\_P6 er felles for 122, 123, 124, 125 og FB5

F\_P7 er felles for eiendommene 10/4/6, 10/4/9, 10/4/13, 10/4/17 og 10/4/18.

#### 7.0 Hensynssoner

7.1 Hensynssone H530 i plankart angir byggeforbud pga. hensyn friluftformål. Innenfor hensynssonen skal det etableres skiløype. For hovedløypenett skal hensynssonen være 24 meter, og for internløype skal hensynsbredden være 8 meter. Innenfor plangrensene kan skiløype etableres etter regulert trase som angitt på plankart. Det tillates å legge mindre deler av bekker/vassdrag i rør, samt mindre brokonstruksjoner for fremføring av skiløype.

7.2 Hensynssone H310 angir ras- og skredfare. Ingen bygninger kan oppføres i ras- og skredområder før det foreligger plan for tilstrekkelig sikringstiltak.

### 7.3 Hensynssone flom

Hvis det skal gjøres tiltak innenfor hensynsonen så må en utrede fare for flom.

### 8.0 Bruk og vern og sjø og vassdrag

Det er tillatt å utføre tiltak i elva for sikring av bro. Nødvendig tillatelse til tiltaket iht. Vannressursloven og Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag må foreligge.

### 9.0 Utbyggingsavtale

9.1 Før utbygging i tråd med endring i reguleringsplanen kan gjennomføres må det inngås og godkjennes utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen i samsvar med kommunestyrets prinsippvedtak, rekkefølgebestemmelser og retningslinjer.

### 10. Rekkefølgekrav

10.1 Før det gis tillatelse til oppføring av bygninger utover tomt 112 og 115/116 i planområdet må det være dokumentert at vannkvalitet er forskriftsmessig og at vannforsyningsystemet er etablert i tråd med planbestemmelsene. Det må være tilstrekkelig vannforsyning og forsyning av sløkkevann jfr PBL 27-1.

10.2 Før det kan gis ferdigattest og tillatelse til brøyting for atkomstveg V1 må skibro være ferdigstilt.

10.3 Det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 10 hytter før utbedring/sikring mot oversvømmelse av bro på atkomstveien til hyttefeltet, innenfor hensynssone H430\_1, skal være gjennomført.

10.4 Det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 10 hytter før felles lekeplass, f\_L1, opparbeides