

Føresegner for reguleringsplan for Svøo II

Endringer etter § 28-1 nr. 2 i plan- og bygningslova:

| Nr. | Endringer: | Sak | Dato | Sign. |
|-----|--------------------------|--------|------------|-------|
| 1 | Mindre vesentleg endring | 282/99 | 22.09.1999 | RH |
| 2 | Mindre vesentleg endring | 81/03 | 26.06.2003 | JHM |

Handsaming:

| | Politisk organ | Dato | Sak |
|---------------------|----------------|---------------------|-------|
| 1. gangs handsaming | Planutvalet | 31.03.1998 | 23/98 |
| Off. ettersyn | | 07.04.98 – 07.05.98 | |
| 2. gangs handsaming | Planutvalet | 19.06.1998 | 37/98 |
| Godkjenning | Kommunestyret | 02.07.1998 | 67/98 |
| Kunngjering | | | |

1.0 GENERELT

1.1 Avgrensing

Føresegnene gjeld for reguleringsområdet Svøo II, vist med grense på plankart sist datert 01.11.1999, og godkjent i Hemsedal kommunestyre den 02.07.1998, sak 67/98. Føresegnene har heimel i plan- og bygningslova si § 26. Dei kjem i tillegg til dei krava som plan- og bygningslova og forskriftene til denne elles setter.

1.2 Formål

Området er regulert til desse formåla etter plan- og bygningslova § 25.1:

Byggeområde: Bustader

Trafikkområde: Kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkeringsplass, anna trafikkområde.

Friområde: Turveg, leikeplass, sports plass

Spesialområde: Naturvernområde, kommunalteknisk anlegg (trafo), frisi ktsone.

Fellesområde: Felles kjøreareal og parkering, felles leikeareal.

2.0 FELLES FØRESEGNER

2.1.1 Krav til samstundes opparbeiding

Parkeringsareal for den einskilde bustaden skal vere ferdig opparbeida før bruksløyve for bustaden kan bli gitt.

3.0 BYGGEOMRÅDE

3.1.0 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

3.1.1 Faste bustader

Bustadene i heile området skal vere vanlege, faste bustader – ikkje fritidshusvære.

3.1.2 Krav til søknad

Søknad om løyve for oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygningar, parkeringsplass, støttemurar

og gjerde. Det skal også gjerast greie for arrondering av massar. På tomter for einebustader skal plass for dobbeltgarasje alltid visast.

3.1.3 Tomteutnytting

Rammene for godkjenning av forma på bygningsvolum og plasseringa av dei blir danna av tomteutnytting, etasjetal, tillate bruksareal, byggehøgde, takform og -vinkel og byggegrenser.

Tomteutnytting tyder her tillate bygd areal (BYA) i prosent av tomtearealet. Bygd areal er definert i NS 3940, og omfattar alle hus på tomta. Tomteutnyttinga er gitt på plankartet for kvart einskild felt.

Etasjetalet er for det meste maks 1 ½ etasje. For nokre tomter der terrenget er høveleg, kan likevel 2 ½ etasje godkjennast. Tillate etasjetal er gitt på plankartet. Halv etasje tyder her plan under skråtak med bruksareal større enn 1/3 av bruksarealet i plan som ligg under.

Byggehøgde: tillate gesims- og mønehøgder, målt frå ferdig planert terreng:

Gesims:

for 1 ½ etasje = 4,0 m

for 2 ½ etasje = 6,0 m (berre høgste fasaden)

Møne:

for 1 ½ etasje = 7,5 m

for 2 ½ etasje = 9,0 m (berre høgste fasaden)

Takforma skal være saltak eller valmtak med vinkel mellom 27 og 42 gradar.

Byggegrenser går fram av plankartet. Grensene gjeld ikkje for garasjar/carportar. Desse kan plasserast inntil 3 m frå vegskulder om dei ligg langsmed vegen, og 7 m frå vegskulder om dei ligg på tvers. Garasjar kan òg plasserast inntil 2 m frå formålsgrænse mot friområde."

3.1.4 Terreng/planering

Ferdig planert terreng skal ikkje ligge lågare enn 0,6 m under ferdig golv, og ikkje høgare enn 0,4 m.

3.1.5 Garasje

Garasje kan ha inntil 50 m² bygd areal. Garasjeloft kan nyttast som uthus, men ikkje som for rom til varig opphald.

3.1.6 Tomtegrenser

Tomtegrensene er rettleiande, men ikkje bindande.

3.1.7 Innhegning

Normalt skal tomtene ha gjerde mot veg. Der terrenget ligg til rette for det bør det nyttast støttemurar av naturstein i staden for gjerde. Hekk kan nyttast i staden for gjerde.

3.2.0 EINEBUSTADER (B1 – B14)

Område for bustadhus som ligg fritt, og som berre har ei hovud-eining per hus.

3.2.1 Tilleggs-bueining

I tillegg til kvar hovud-bueining kan det godkjennast ei bueining i underetasjen, ikkje større enn 80 m² bruksareal, rekna etter NS 3940. Slik bueining kan berre brukast til fast busetnad – ikkje som fritidshusvære.

3.2.2 Tilkomst

Kjøretilkomst til kvar tomt er vist på plankartet. I særlege høve kan kommunen godkjenne anna plassering. Tilkomsten skal ikkje vere breiare enn 6 m.

3.2.3 Biloppstilling

For kvar bueining skal det vere 2 plassar for biloppstilling på eiga tomt. Areal framfor garasjeport vert ikkje rekna som oppstillingsplass. Arealkrav per oppstillingsplass er 15 m².

3.3.0 BUSTADER I SMÅHUS (BK1 OG BK2)

Område for bustader som ligg fritt, med to hovudeiningar per hus.

3.3.1 Situasjonsplan

Det må ligge føre ein samla situasjonsplan for byggeområda BK1 og BK2 før tiltak i desse områda kan godkjennast. Situasjonsplanen skal òg vise interne kjørevegar, utforming av felles leikeareal, plassering av garasjar og skjermtak for bossplan. Husplasseringa som er illustrert på plankartet er ikkje bindande for utforminga.

3.3.2 Tilleggsbueining

I tillegg til kvar hovud-bueining kan det godkjennast ei bueining, ikkje større enn 80 m² bruksareal, rekna etter NS 3940. Slik bueining kan berre brukast til fast busetnad – ikkje som fritidshusvære.

3.3.3 Biloppstilling

For kvar hovudbueining skal det vere 2 plassar for biloppstilling; for tilleggsbueining 1 plass. Areal framfor garasjeport vert ikkje rekna som oppstillingsplass. Arealkrava er 15 m² per oppstillingsplass. Garasjeplasseringa på plankartet er ikkje bindande. T.d. kan felles parkering/garasjar nyttast i staden for garasjar ved kvar inngang.

3.3.4 Samstundes opparbeiding

Fellesområde skal kunne takast i bruk samstundes med bustadene dei høyrer til; felles leikeareal seinast første sommaren etter bygging.

4.0 TRAFIKKOMRÅDE

4.1.1 Parkeringsplass

Rundt regulert parkeringsplass skal det vere buskar eller låg treplanting i eit belte på min. 2 m.

4.1.2 Anna trafikkareal

Der det ikkje er til hinder for vedlikehaldet, skal slike trafikkareal få ei grøn utforming. På snuplassar bør det vere ei kjerne med grønt areal og trær.

4.1.3 Gang- og sykkelveg

Gang og sykkelvegen er tilkomst til tomtene 1-10 og 1-11.

5.0 FRIOMRÅDE

5.1.1 Ljosanlegg

Eventuelle ljosanlegg i friområda skal ha effektiv skjerming så bustadene i kring ikkje vert plaga av ljuset.

5.1.2 Kommunalteknisk infrastruktur

I friområda kan det leggjast vass- og avlaupsleidningar og liknande i grunnen. Når desse er lagt, skal overflata setjast i stand på høveleg vis.

5.1.3 Friområdet på Gørrmyra (F-)

Det skal etablerast ei skjermende vegetasjon mellom aktivitetsarealet og vegen, slik som illustrert på plankartet. Utanom den viste tiltaksgrensa skal området ha natur-karakter. Innanfor tiltaksgrensa kan det mellom anna førast opp klubbhus eller liknande bygning for allmennytte på inntil 100 m² bruksareal.

6.0 SPESIALOMRÅDE

6.1.1 Naturvernområde (Sn)

Området skal behalde natur-karakteren. Flatehogst er ikkje tillate. Varsam plukkhogst er tillate. I eit belte på 10 meter frå grensa til bustadtomt kan eigaren av tomta krevje at trehogda ikkje går over 8 m.

6.1.2 Kulturminne (Sb)

I området Sb skal terrenget og vegetasjon takast vare på, og det kan ikkje setjast i verk tiltak eller etablerast anlegg som endrar landskapet sin art eller karakter. Skjødsel skal skje i samråd med Kulturetaten.

7.0 FELLESOMRÅDE

7.1.1 Fellesområda mellom Bk-1 og Bk-2

Desse områda er felles for alle bueningane i dei to områda Bk-1 og Bk-2.

7.1.2 Felles parkeringsplass ved-veg (veg 5)

Plassen er felles for tomtener med tilkomst frå-vegen.