



**PANORAMAVEGEN  
REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJERT REGULERINGSPLAN  
Nasjonal plan ID nr: 084**

<b>Plankartets dato:</b>		<b>Siste revisjon av plankartet:</b>	
<b>Bestemmelsenes dato:</b>		<b>Siste revisjon av bestemmelsene:</b>	

<b>Behandling</b>	<b>Dato</b>	<b>Sak</b>	<b>Signatur</b>
Melding om planarbeid	25.10.2017		
Behandlet 1. gang i planutvalget	27.06.2018		
Utlagt til 2. g offentlig ettersyn			
Vedtatt av kommunestyret	08.11.18	18/48	

## **1. GENERELT**

### **1.1 Området reguleres for følgende formål**

(jf. plan- og bygningslovens § 12-5)

Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet.

Området kan ifølge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1**

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsboliger.

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2**

Kjøreveier.

Annen veggrunn (Tekniske anlegg).

#### **Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.**

Grønnstruktur naturområde.

### **1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen**

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål samt etablere ny infrastruktur i området med vei, vann og avløp for ny- og gammel bebyggelse.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

Eiendomsgrensen for hyttene i området kan fravike fra vist tomteinndeling i plan. Overvann fra planområdet må ikke føre til ulempe for nedenforliggende eiendommer/areal.

### 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidshus skal det være etablert kjørevei og anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense.
2. Alle nye fritidshus skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres- og bygges i henhold til kommunens VA-norm.
3. Bod er ikke vist i plankartet, og må byggesøkes på vanlig måte.
4. Før det blir gitt byggeløyve til hytter i planområdet, skal Panoramavegen flyttast og ferdigstillast, og det skal byggast natursteinsmur mellom veggroft og skjæring langs Panoramavegen for å minske høgda på skjæring. Situasjonsplan som viser endeleg plassering, lengde og høgde på mur skal godkjennast av kommunen før tiltaket utførast..

### 2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse for fritidsbolig så skal det medfølge en illustrasjonsplan for opparbeidelse av uteområdet og plassering av garasje/bod for godkjenning.

Det tillates ikke utført vesentlig endring av tiltak enn det som er vist i illustrasjonsplanen for opparbeidelse av utomhusarealet.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Generelt

Nye fritidsboliger er benevnt med nr.: 1-8.

### 3.2 Fritidsbebyggelse

#### 3.2.1 Byggegrense, størrelse og grad av utnytting:

Frittliggende fritidsbebyggelse for tomtene 1-8 kan bebygges med fritidsbolig inntil 120 m<sup>2</sup> BYA og bod på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.

#### 3.2.2 Mønehøyder, møneretning, særskilte tomtebestemmelser og takform:

Ny fritidsbebyggelse på tomtene 1-8 kan ha mønehøyde på inntil 7,5 meter fra gjennomsnittlig terreng/planert grunn.

Takformen på hovedbygning skal være saltak med minimum takvinkel på 27 grader og maks takvinkel på 34 grader.

Takdekke skal være mørkt og matt.

#### 3.2.3 Plassering, utforming og terreng

Utføres sprenging så skal fylling eller skjæring ikke være høyere enn 1,5 meter uten at de tildekkes med jordmasser. Mur i terreng skal eventuelt oppføres i naturstein.

Der det er nødvendig å heve terreng for: bebyggelse, tomt eller skitråse så kan fyllingsfoten tillates etablert i grønnstrukturområdet der forholdene ligger til rette for dette.

Fundament for bygning i gammelt byggeområde kan være inntil 1 meter over terreng.

Oppføring av gjerder tillates ikke med mindre de er godkjent etter søknad til kommunen.

Bygg skal tilpasses- og underordne seg omgivende terreng og ikke bryte silhuett.

Bygningskroppen skal i all vesentlighet bestå av tre og den skal ha mørk brun, sort eller grå farge.

### **3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg mens trase for VA-anlegg som anlegges i grønnstrukturområdet skal anlegges- og /eller opparbeides slik at aktivitet kan ivaretas.

#### **3.3.1 Veg**

1. Veger skal bygges på skånsom måte, tilpasses omgivelsene. Vegene skal ha fast dekke.
2. Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.
3. Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.
4. Avkjørselssted markert med pil på plankartet kan fravikes dersom avkjørsel kan etableres på hensiktsmessig måte annet sted.

#### **3.3.2 Parkeringsanlegg**

Hver eiendom skal opparbeides med minst 2 bilparkeringsplasser. Hver parkeringsplass skal være 18m<sup>2</sup>. Areal til p-plass er ikke en del av tellende areal for fritidsbebyggelsen.

### **3.4 Naturområde grønnstruktur**

1. Område til naturområde grønnstruktur kan skjøttes som skog tilpasset friluftinteressene i området.
2. Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som, kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

Dato.....

.....