



## **Høylandet kommune**

**Mindre endring av detaljregulering for Aasremmenden, gnr 66 bnr 114 med flere.**

### **Vedtaksdato:**

**Dato siste revisjon: 04.07.14**

## **PLANBESTEMMELSER**

### **§ 1 GENERELT**

Området reguleres til følgende hovedformål:

- Bebyggelse og anlegg: Fritidsbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg: Andre kommunaltekniske anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Kjøreveg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Annen veggrunn-grøntareal
- Grønnstruktur: Naturområde
- Grønnstruktur: Turdrag

### **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

#### **2.1 Rekkefølgebestemmelser**

Tilkomst til planområdet skal før fradeling av tomt etableres via tilkomst til parkeringsplass nord for planområdet, og eksisterende tilkomst fra fv 40 til planområdet skal saneres før fradeling av tomter kan skje.

Det skal ikke fradeles tomt eller føres opp bygg før det er sikret etablering av planfri kryssing av fv40, ved Kikut Fjellstue.

#### **2.2 Landskap**

Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner (markante åpne bergformasjoner) ivaretas. Markante hull eller søkk i terrenget kan fylles igjen. Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

#### **2.3 Andre anlegg**

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

Kabler for elektrisitet og andre ledninger skal framføres i jordkabel. Areal som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekket med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.

## **2.4 Inngjerding**

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området. Det kan gjerdes inn et område på 30 m<sup>2</sup> rundt inngangspartiet.

## **2.5 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

## **2.6 Infrastruktur**

All infrastruktur frem til og med tilknytningspunkt for de enkelte eiendommene er Aasremmen AS sin eiendom.

# **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG: FRITIDSBEBYGGELSE**

## **3.1 Generelt**

På hver tomt kan det bygges frittliggende fritidshus (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m.

Ved utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som levevegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal der det er mulig bevares.

Maksimalt tillatt fylling i terrenget skal være 1,5 meter, målt fra opprinnelig terreng og loddrett på fyllingstopp. Fylling forutsetter terrengbearbeiding med høyere skjæring i bakkant av inngrepet der forholdet mellom fylling og skjæring skal være 40/60. Skjæring skal måles fra opprinnelig terreng og loddrett på skjæringsbunn. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget blir ikke regnet som fylling i denne sammenhengen.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur. Bebyggelsen skal fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding. Hovedhytta og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer. Bygningsplassering og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet.

Til takteking skal det brukes torv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak.

Det tillates ikke oppsetting av portaler eller flaggstenger.

Det tillates ikke parabolantenner over topp møne.

Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

Det kan foretas justeringer av tomtegrenser og vegtrasèer dersom det gir en bedre terrengtilpasning.

Bebyggelsen innen planområdene skal ha saltak mellom 25 og 35 grader.

### **3.2 Uteoppholdsarealer**

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være min 25m<sup>2</sup> privat areal.

Privat uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet for forurensing eller stråling
- Hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig for boligen
- Gode solforhold på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15:00.
- Sikret mot vind og skyggeeffekter
- Støynivå må ikke overstige 55dBA

### **3.3 Angivelse av grad av utnytting/ høyder**

%-BYA = 16% av tomtens areal inkludert overflateparkering. Der parkering legges i eget bygg og/eller under bygg, skal maks. BYA settes til 13% av tomtens areal.

Maksimal tillatt mønehøyde for FB2, FB4-8, FB13-15, T8-9 og T14-15 er satt til 6,5m.

Maksimal tillatt mønehøyde for FB9, FB10, FB11, FB12, FB16, FB17, T5-7 og T10-13 er satt til 5,5m.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå. Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

Kjeller kan ikke trekkes utenfor overliggende bygningsliv over bakkenivå.

### **3.4 Seksjonering**

Tomt 1, 2, 3, 4, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26 og 27 tillates seksjonert til to selvstendige enheter. Krav til parkering og uteoppholdsareal for hver enhet skal være i henhold til § 3.2 og 4.2.

### **3.5 Utomhusplan**

Før ferdigattest kan utstedes må hver tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger. Utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet. Utomhusplanen skal ligge ved byggesøknaden og vil være en del av denne.

### **3.6 Byggegrenser**

Byggegrenser skal være som vist i plankart. I terreng brattere enn 1:6 skal maksimal bygningsbredde være 6 m.

### **3.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg**

KA1 er avsatt til plassering av utjevningssjø og andre tekniske installasjoner, samt til evt. fremtidig avfallsstasjon. KA2-4 er avsatt til plassering av trafo.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjørevei**

Veier skal opparbeides som vist på plankart. Terrengtilpasninger tillates.

### **4.2 Parkering**

Parkering for hyttene skal være på den enkelte tomt.

Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser:

Fritidsboliger; 2 parkeringsplasser pr. enhet

### **4.3 Annen veggrunn-grøntareal**

Annen veggrunn ved siden av veiene skal benyttes til snølagring

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1 Naturområde**

Det er planlagt naturområder på toppen av de største kollene i planområdet. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men skog kan stedvis tynnes ut og døde trær kan fjernes.

### **5.2 Turdrag**

Turdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Skiløypetrase gjennom TD8 og TD9 kan opparbeides slik at den blir framkommelig med sykkel og prepareringsmaskin.

## **§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Det er satt av to områder til friluftsområde i sjø og vassdrag