

**Reguleringsplan for**  
**TOTTEN UTVIKLING AS, FELT 1**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**1 Generelt**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense, sist datert 10.12.03 og godkjent av Hemsedal kommunestyre i sak 42/04, den 06.05.2004. Innenfor planen gjeld følgende reguleringsformål:

**Byggeområder (PBL § 25, 1. leidd nr. 1)**  
Fritidsbebyggelse (B1 – B6)

**Spesialområde (PBL § 25, 1. leidd nr. 6)**  
Privat veg  
Friluftsområde  
Transformator (Trafo)

**Fellesområde (PLB § 25, 1. leidd nr. 7)**  
Felles leik / oppholdsareal (Fe1)

**2 Byggeområder**

**2.1 Grad av utnytting**

Utnyttingsgraden er bestemt som T-BRA, dvs. maksimalt tillat bruksareal per tomt, kombinert med mønehøyde, dvs. maks mønehøyde målt i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

|            |           |                                |
|------------|-----------|--------------------------------|
| Område B 1 | T-BRA     | = 220 m <sup>2</sup>           |
|            | Mønehøyde | = 6.0 m ( 1 et. + hems)        |
| Område B 2 | T-BRA     | = 220 m <sup>2</sup>           |
|            | Mønehøyde | = 6.0 m ( 1 et. + hems)        |
| Område B 3 | T-BRA     | = 220 m <sup>2</sup>           |
|            | Mønehøyde | = 6.0 m ( 1 et. + hems)        |
| Område B 4 | T-BRA     | = 300 m <sup>2</sup>           |
|            | Mønehøyde | = 7,5 m ( 1 et. + underetasje) |
| Område B 5 | T-BRA     | = 300 m <sup>2</sup>           |
|            | Mønehøyde | = 7,5 m ( 1 et. + underetasje) |
| Område B 6 | T-BRA     | = 220 m <sup>2</sup>           |
|            | Mønehøyde | = 6.0 m ( 1 et. + hems)        |

Ett anneks/ uthus (dvs. én bygning) på inntil 30 m<sup>2</sup> kan tillates på hver enkelt tomt. Dette arealet inngår i T-BRA for tomta.

**2.2 Særskilte krav til søknad om rammetillatelse for bygging**

Det skal leveres langsnitt og tverrsnitt som viser forslag til plassering. Situasjonsplanen skal i tillegg til bygning, veg og parkeringsareal vise skjæring/fylling og annen terrengarrangering, samt trær og karakteristiske detaljer som bevares (jfr. punkt 2.5). Det skal gjøres rede for fargebruken på fasadene.

### **2.3 Plassering**

Avstand til senterlinje veg skal være minst 10 m. Til nabogrense og friluftsområde skal avstanden normalt være min. 4 m.

I områdene B 4 og B 5 kan det tillates å bygge ut to og to tomter under ett. Mellom disse gjelder da ikke avstandskravet.

Kommunen godkjenner de enkelte byggenes plassering, og skal se til at det oppnås en god helhetsvirkning.

### **2.4 Utforming**

Bygningene skal underordne seg landskapsbildet (ikke stikke seg ut), og ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal være av tre, skiferstein eller torv.

Fasadene skal ha en rolig utforming, med overvekt av tett veggflate. Hovedmaterialet skal være treverk. Hovedfargene skal være mørke.

### **2.5 Ubebygd areal**

Ved hele utbyggingen skal en bevare mest mulig vegetasjon. Store steiner og andre karakteristiske, naturlige detaljer skal også så langt som mulig bevares.

Traseer for ledningsnett og annet areal som berøres av anleggsarbeider skal dekket med matjord/ torv og tilsåes med stedeget frømateriale.

### **2.6 Parkering**

Det skal være opparbeidet parkering for 2 biler på hver tomt før det kan gis brukstillatelse.

### **2.7 Tekniske anlegg**

Bebyggelsen skal knyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg.

Før det blir gitt løyve etter § 93 bokstav a og h i plan- og bygningslova skal det dokumenteres kapasitet.

Ledningsanlegg og kabler skal i størst mulig grad legges i veger.

Luftledninger tillates ikke.

## **3 Spesialområder**

### **3.1 Privat veg**

Tomteierenes rett til bruk av vegen skal stadfestes ved tinglysing.

Der den private vegen går i utmark gjelder allemannsretten til (umotorisert) ferdsel.

### **3.2 Friluftsområde**

Verken midlertidig eller permanent plassering av lettbygg, campingvogner eller liknende er tillatt.

Tilrettelegging av enkel gangsti, klopp og liknende er tillatt.

Hogst skal skje i form av plukkhogst, der uttaket ikke skal være større enn at området til enhver tid har karakteren ”lysåpen skog”.

## **4 Fellesområde**

#### **4.1 Fellesplass**

Plassen er felles for tomtene i området, der hver enkelt har en ideell andel.

### **5 Vilkår**

Før det blir gitt løyve etter § 93 bokstav a og h i plan- og bygningslova innenfor område B6 skal:

1. gangveg sør for Heimsil mellom Hemsedal Fjellandsby og Trøim være opparbeidd,
2. krysset mellom Skiheisvegen og riksveg 52 være utbedra, og
3. tilkomst frå riksveg 52 til området FR8 og P1 være opparbeidd i samsvar med reguleringsplan for Trøim vedtatt av Hemsedal kommunestyre den 09.02.2000 i sak 0005/00.