# REGULERINGSFØRESEGNER

## *§ 1 GENERELT*

Området regulerast til:

- Byggjeområde for bustader
  - Felt A: Tomt 1 – 7
  - Felt B: Tomt 8 – 14
  - Felt C: Tomt 15 - 22
- Byggjeområde for bustader/ leilegheiter BL1
- Offentleg veg (driftsveg V/A-anlegg)
- Friområde - turveg
- Spesialområde privat veg (veg, parkering)
- Spesialområde friluftsområde – land
- Spesialområde friluftsområde – vatn
- Spesialområde småbåtanlegg – vatn
- Spesialområde - drikkevasskjelde
- Fellesområde - leik

## *§ 2 FELLESFØRESEGNER*

2.1 Før det kan gjevast løyve til bygging i det regulerte området, skal V/A – anlegg, leikeareal og vegar vere etablert og godkjent.

2.2 Framføring av hovudnett for V/A, straum og fiber skal så langt det let seg gjere leggjast i veg. Der leidningstrasèeane må gå utanfor vegane, skal dei leggjast så skånsamt som råd i terrenget. Etter at arbeidet er avslutta skal trasèane jamnast til og dekkjast att med jord.

2.3 Bygningar og anlegg skal gjevast ei god og naturtilpassa utforming samt fargeval som speglar det moderne Fyresdal og gjerne utfordrar og utvidar tradisjonell byggjeskikk.

2.4 Val av hustype med form og høgder skal ta særleg omsyn til terrenget og tilpassast kvar enkelt tomt.

2.5 Bygningar på same tomt skal vere tilpassast kvarandre i byggjeskikk og farge.

2.6 Det kan ikkje førast opp installasjonar eller anlegg på tomtene som skjemmer omgjevnadene eller kan gje andre ulemper for busetnaden.

2.7 Utbyggar må gjera tiltak mot radon ved utbygging, alternativt koste radonundersøking før utbygging.
2.8 Utbygginga må fylgje VVA-rammer i utarbeidd kravspesifikasjon.

## *§ 3 BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER (Pbl. § 25 – 1)*

3.1 I områda avsett til bustadbygging kan det oppførast bustader og garasje.
3.2 Saman med byggjesøknad skal det leggjast fram situasjonsplan i målestokk i 1:500 som syner plassering av bygningar og tilkomst/ parkeringsareal.
3.3 Alle bygningar skal ha saltak/ valmtak med vinkel mellom 22 og 32 grader.
3.4 Tillatt bygd areal (BYA) er 25%. Overbygd terrasse inngår i BYA..
3.5 På tomtene 8, 9, 10 og 11 kan det byggjast bustadhus med mønehøgd på inntil 5,5 meter og gesimshøgd på inntil 3,5 meter.
3.6 På tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 22 kan det byggjast bustadhus med mønehøgd på inntil 8 meter og gesimshøgd på inntil 5 meter.
3.7 På kvar tomt kan det byggjast garasje med inntil 3 meter gesimshøgde og inntil 5 meter mønehøgd.
3.8 Mindre bygningar som t.d. leikestoge kan tillatast, men skal tilpassast hovudbygning på tomta i utsjånad, materialval og fargar.
3.9 Ved utbygging av tomt 18 og 19 skal det vurderast tiltak for å hindre mogleg støyulemper frå flyplassen. Dette kan vere plassering av hus og/ eller bygningsmessige tiltak.
3.10 På tomt 4 og 5 må det takast særleg omsyn til fall på avløpssystem til kommunalt anlegg.

## *§ 4 BYGGJEOMRÅDE BUSTADER/ LEILEGHEITER, BL 1 (Pbl. § 25 – 1)*

§ 4.1 I byggjeområde regulert til bustader/ leilegheiter (BL 1) kan byggjing fyrst finne stad når det ligg føre godkjent bebyggelsesplan. Planen skal innehalde:

- Plassering av bygningar
- Tillatt møne- og gesimshøgde, samt møneretning
- Antal einingar og tillatt bruksareal (BRA)
- Tilkomst og parkeringsløysing
- Terrengplanering og forstøtningsmurar med angjeve høgde der terrenget krav slike tiltak
- Retningsliner for formgjeving og materialbruk på bygningar

## *§ 5 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. § 25 – 3)*

5.1 Regulert veg til V/A anlegg skal nyttast i samband med drift og vedlikehald av anlegget (pumpestasjon).

## *§ 6 FRIOMRÅDE – TURVEG (Pbl. § 25 – 4)*

6.1 Regulerte turveg kan opparbeidast med inntil 2 meter i tillegg til evt. grøfter.
6.2 Turvegen skal ha grusdekke og vere tilpassa naturpreget og terrenget i områda.
6.3 I friområda kan det setjast opp informasjonstavler og anna merking knytt til bruken av friluftsområda.

## *§ 7 SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG (Pbl. § 25 – 6)*

7.1 Hovudveg kan opparbeidast med ei breidde på inntil 5 meter, inkl. vegskulder. I tillegg kjem skråningar/skjeringar og grøfter, samt areal til snølagring på 2 meter til kvar side.

## *§ 8 FRILUFTSOMRÅDE LAND (Pbl. § 25 – 6)*

8.1 I friluftsområdet kan det tillatast oppført anlegg og mindre bygg som gangar friluftsinteressene. Desse skal ikkje leggjast slik at dei kjem i konflikt med ålmentas ferdsel langs vatnet.
8.2 I friluftsområda kan det ryddast skog for å opne utsikt og leggje til rette for ferdsel og rekreasjon i nærområdet. Det skal likevel haldast att eit vegetasjonsbelte med skog mot vatnet, Stykkjevika og Grunnvik av omsyn til lokalklima og for å unngå unødig eksponering av feltet til omkringliggjande område. Hogst og rydding av friluftsområda må skje etter løyve frå grunneigar.

## *§ 9 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE I VATN (Pbl. § 25 – 6)*

9.1 I område regulert til friluftsområde vatn kan det leggjast til rette med enkle installasjonar knytt til vasstilknytta leik og aktivitetar.

## *§ 10 SPESIALOMRÅDE SMÅBÅTANLEGG – VATN (Pbl. § 25 – 6)*

10. 1 I området kan det etablerast småbåtanlegg for inntil 26 båtar, flytebryggje med tilhøyrande installasjonar.

## *§ 11 SPESIALOMRÅDE - DRIKKEVASSKJELDE*

11.1 Regulert drikkevasskjelde i planområdet er tilleggsforsyning (vatning) sommarstid til eksisterande bustadfelt i Grunnvik.
11.2 Brønnen må til ein kvar tid vere forsvarleg sikra mot fare for menneskje og dyr.

## *§ 12 FELLESOMRÅDE – LEIK (Pbl. § 25 – 7)*

12.1 Arealet avsett til leik er felles for tomtene 1 – 22 og BL 1 i reguleringsområdet.
12.2 Leikeareal skal opparbeidast slik at det eignar seg for leik og det skal gjevast ei god estetisk utforming.