



DETALJREGULERINGSPLAN SOLHEIM SAMEIGE- BUSTRØM VEST, NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Plan
&ressurs

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Godkjent i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk (NMK), dato 23.01.2020, saksnr. 2/2020

Detaljreguleringsplan for SOLHEIM SAMEIGE – BUSTRØM VEST, NORE OG UVDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2017007

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er en videreutvikling av området med tilretteleggelse for ny fritidsbebyggelse.

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Sosi 1121 Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)
 - Sosi 1541 Vannforsyningsanlegg (BV)
 - Sosi 1542 Avløpsanlegg (BA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
 - Sosi 2011 Kjøreveg (SKV)
 - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Sosi 2080 Parkering
 - Sosi 2800 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur (midlertidig massedeponi og parkering).
- Grønnstruktur (§12-5 nr. 3).
 - Sosi 3030 Turdrag
- Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5).
 - Sosi 5130 Friluftformål

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengsnitt i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Eksisterende- og nytt terreng og eventuelt mur skal vises på terrengsnitt.
- b) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det skal tas spesielt hensyn til våtmarksområder hvor det ikke tillates tiltak på eller i nærheten av forringende art, dvs. at våtmarksområder dreneres, og/eller at de biotiske faktorene endres negativt.
- c) Naturmark skal søkes bevart, og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. I felt A skal det tas særskilt hensyn til landskap, og terreng og vegetasjon skal søkes bevart omkring alle tomter for fritidsbebyggelse for å hindre negativ eksponering og fjernvirkning.
- d) Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand naturmark etter ferdigstilling av bygninger og annet anleggsarbeid. Det skal tilsås etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Stedegen matjord forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering.
- e) Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabel. Kabler bør fortrinnsvis følge vegtraseer hvor dette er praktisk mulig.
- f) Nye fritidsboliger skal fortrinnsvis ha høgstandard løsninger, dvs. innlagt strøm, vann og avløp, og skal tilknyttes fellesanlegg eller private løsninger iht. vedlagt vann- og avløpsplan. Det tillates også at nye og eksisterende fritidsboliger kan ha lavstandard løsninger. Lavstandard løsninger kan være vannforsyning som håndteres med vannpost, eller felles vannpost for flere fritidsboliger, f. eks felles brønn med håndpumpe. Sanitære løsninger kan være av typen forbrenningstoalett eller lignende. Solcellepanel kan brukes som elektrisitet.
- g) På feltene A1-A18, H1-15, J1-J6 tillates det at 1/3 av fritidsboligene på hvert felt kan anlegges uten høystandard vann- og avløpsløsninger, og disse kan ha løsninger som beskrevet i §2.1f.
- h) Vannforsyningsanlegg og avløpsløsninger skal i hovedsak plasseres som angitt i vann- og avløpsplanen og innenfor regulerte områder, men det tillates mindre justeringer av lokaliteter hvis dette viser seg å være hensiktsmessig, og ikke medfører fare for forurensning. Det tillates oppføring av små pumpehus over brønner. Pumpehusene tillates plassert i LNFR-områder, men skal ved slike tilfeller kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, herunder stier og løyper. Pumpehus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.
- i) Tekniske hus i forbindelse med el-nettet tillates plassert i LNFR-områder, men det skal påses at tiltaket ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, herunder stier og løyper. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

- j) Byggegrenser mot vassdrag (bekk og Tunhovdfjorden) er satt til 50 meter. Unntaket gjelder for eksisterende bebyggelse som i dag ligger nærmere enn 50 meter fra Tunhovdfjorden hvor det er avsatt egen byggegrense på plankart. Med unntak av eventuelle arbeider i forbindelse med veger som vises på plankart, tillates det ikke iverksettelse av tiltak innenfor 50-meters sonen.
- k) Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer som anlegges i forbindelse med kryssende vegtraséer og / eller andre endringer av bekketrasé skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.
- l) Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Nye vannforsyningsstemer / anlegg skal være registrert før byggestart, jf. Drikkevannsforskriften §17.
- b) Regulert turdrag (skiløypene GT2 og GT3) skal være opparbeidet og gjøres tilgjengelig før det tillates utbygging av fritidsbebyggelse i feltet H1-H15.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Generelle bestemmelser for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)

Bestemmelsene om frittliggende fritidsbebyggelse er av generell karakter, og skal benyttes der hvor ikke annet er nærmere spesifisert, jf. §3.1.2, særbestemmelser for frittliggende fritidsbebyggelse.

- a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende garasje, bod, uthus og / eller anneks. Det tillates kjeller.

- b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Det tillates oppført inntil 3 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på hovedbygning inntil 150 m². Uthus, garasje og/eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 50 m². Kjeller kan tillates. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36m² BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt settes til BYA 236 m².

Mønehøyden skal ikke overstige 6 meter over planert terreng. Uthus, garasje og/eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.

Det tillates én (1) boenhet per. tomt.

c) Plassering av bygninger

Hovedmøneretningen skal følge landskapets terrengform (koter).

Fyllingshøyden skal ikke overstige 1.5 meter over eksisterende terrengnivå. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbilde, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Bygninger skal oppføres på grunnmur/ plate på mark. Maksimalt synlig del av grunnmur/ plate på mark skal ikke overstige 0.6 m over planert terreng.

Fritidsbebyggelsens plassering på tomten, og utformingen av bygningen skal ses i hensyn til terreng og omgivelser for å minske negativ eksponering og terrenginngrep, herunder at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. I krevende terreng (bratthet fra 1:4) skal det vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper og / eller oppdeling i mindre enheter skal brukes i krevende terreng for å sikre god tilpasning til terrenget.

Sekundærbygninger (bod, uthus og anneks) kan anlegges separat fra fritidsboligen, men bør plasseres i nær tilknytning og / eller være beliggende i sammenheng med fritidsboligen. Unntak kan gjøres der hvor terrengets beskaffenhet eller landskapsforhold bidrar til at bygninger får en bedre plassering innbyrdes, og / eller mindre negativt omfang på omgivelser. Slike forhold skal avklares særskilt i byggemeldingen.

d) Utforming, farge og materialbruk

Portalstolper tillates i tilknytning til bebyggelse og inngjerding, og skal ha en god estetisk utforming, og være maksimalt 4 meter høye.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Flatt- /pulttak tak kan også tillates (med slakere vinkel enn bestemmelsene for saltak), men det skal ta hensyn til landskapsbilde og øvrige omgivelser, og det arkitektoniske uttrykket skal særskilt avklares i byggemelding.

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, eller mørke grå nyanser, men det tillates også andre farger som harmonerer godt med landskapet. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale.

Det kan etter søknad til kommunen, med kopi til grunneier, gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomten (inntil 1/3 av tomtearealet), for å forhindre at det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet.

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser. Flaggstang tillates ikke.

e) Annet

Det er ikke tillatt å dele allerede fradelte tomter.

3.1.2 Særbestemmelser for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)

Bestemmelsene i §3.1.2 gjelder foran de generelle bestemmelsene i §3.1.1. Der hvor annet ikke er beskrevet gjelder de generelle bestemmelsene i §3.1.1.

a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende garasje, bod, uthus og / eller anneks.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

På felt A (tomtene A1-A18) tillates det oppført 2 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på fritidsbolig inntil BYA 120 m². Uthus, garasje og/eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m². Kjeller tillates ikke. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36m² BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt settes til BYA 186 m². Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

På tomtene A1, A2, A3, A5, A6 og A16 kan det oppføres fritidsbolig med maksimal mønehøyde 5.0 m fra planert terreng på hovedbygning. Tomtene A1-A18 kan ha uthus, garasje og / eller anneks med mønehøyde på inntil 4.0 meter over planert terreng.

På tomt F1 tillates det oppført 2 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på fritidsbolig inntil BYA 60 m² med maksimal mønehøyde 5.0 m fra planert terreng på hovedbygning. Uthus eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m² og med maksimal mønehøyde på inntil 4.0 m over planert terreng. Kjeller tillates ikke. Total BYA pr. tomt settes til BYA 90 m². Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

På tomtene B1, B2, B4, D1, I1, I2, I11 og L3 tillates det oppført 2 bygninger pr. tomt, med bebygget areal (BYA) på fritidsbolig inntil BYA 120 m² og med maksimal mønehøyde 5.0 m fra planert terreng på hovedbygning. Uthus, garasje og / eller anneks kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m² og med maksimal mønehøyde på inntil 4.0 m over planert terreng. Kjeller tillates ikke. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36m² BYA (2 biloppstillingsplasser). Total BYA pr. tomt settes til BYA 186 m². Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

Total bebygd areal (BYA) på tomt B3 settes til BYA = 12 %, og skal inkludere nødvendig biloppstillingsplasser. Det tillates oppført inntil 5 bygninger på området inklusivt båthus. Uthus, garasje og/eller anneks og båthus kan anlegges frittliggende og / eller integreres som en del av hovedbygning(e). Størrelse på hver bygning skal ikke overstige bebygget areal (BYA) = 120 m² med maksimal mønehøyde på 5.0 m fra planert terreng. Det skal tas særlig hensyn til landskap, og maksimal fylling settes til 1.0 meter over eksisterende terreng.

3.1.3 Vannforsyningsanlegg (BV1-BV5)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg (BV).

3.1.4 Avløpsanlegg (BA1-BA4)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til avløpsanlegget.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (SKV1-SKV17)

Alle kjøreveger innenfor planområdet er private.

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg, og har en regulert bredde som viser maksimal vegbredde, dvs. kjørebanebredde og skulder (eventuelt breddeutvidelse i svinger ikke medregnet). Vegbredden er veiledende og kan tilpasses de respektive veger innenfor områder ved nødvendighet.

Alle veger skal anlegges skånsomt i terrenget og med minst mulig skjæring/fylling.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal fremmes trafikksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer over 0.5 m høyde i siktsoner.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Reguleringsformålet viser til arealer utenfor vegbredden og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse i tilknytning til vegen.

Innenfor arealformålet tillates det atkomster / avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg og / eller atkomstpiler.

3.2.3 Parkering (SP1)

Arealformålet skal benyttes som parkeringsarealer.

3.2.4 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur (midlertidig massedeponi og parkering).

Arealformålet «Kombinert formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur» viser en kombinasjon av midlertid massedeponi og parkering. For disse områdene gjelder reguleringsformålet i angitt rekkefølge: 1. Midlertid massedeponi og 2. Parkering, slik at formålet endres når førstnevnte bruk opphøres. Det er ikke tillatt å bruke område til midlertid massedeponi ved senere anledninger når området først har blitt benyttes som parkering.

Arealet skal fortrinnsvis brukes til lagring av masser i tilknytning til tiltak som blir utført innenfor delområde A (tomter A1-A18).

Området skal ikke brukes til tilvirkning av produkter med grunnlag i sten- og grusforekomster. Det tillates ikke noen form for bearbeidelse av produkter, f. eks knusing av sten etc på stedet.

Det skal hensyntas omgivelsene ved all lagring av masser. Området skal holdes ryddig slik at negativ fjernvirkning begrenses. For øvrig tillates det ikke at området brukes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. Eventuell oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til virksomheten på stedet.

Lagring av masser skal hensyntas naturlige omgivelser slik at dette ikke virker forringende på naturmangfold, endring av økologiske prosesser etc. Torv / humusrike toppmasser tas vare, og plasseres på angitt sted innenfor området.

Når området ikke lenger benyttes som midlertid massedeponi kan området brukes til parkering, jf. § 3.2.3. Ved bruk av arealet som parkering gjelder bestemmelser i § 3.2.3

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (GT1-GT4)

Innenfor arealformålet kan det anlegges skiløyper og stier.

Det tillates mindre terrenginngrep i forbindelse med utarbeidelse og skjøtsel av stier og løyper, men det skal ta hensyn til omgivelser, og alle inngrep skal istandsettes.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 7)

3.4.1 Friluftsmål

Eksisterende stier, turveger og skiløyper skal bevares.

Naturmark skal i størst mulig grad søkes bevart, spesielt for å unngå uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Dette er også viktig som skjerm / buffer mellom bebyggelsen og den overordnede grønnstrukturen beliggende ved fritidsbebyggelse.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av vannforsynings- og avløpsanlegg og mindre driftsbygninger for el- anlegg (jf. §2.1) plassert i LNFR-områder skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Før igangsettingstillatelse gis på tiltak innenfor hensynssone, må ras- og skredtiltak må være utredet nærmere av fagkyndige. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende veger, stier, løyper etc og / eller utarbeidelse av nye skiløyper innenfor arealformål «turdrag» som krysser hensynssone.

4.1.2 Høgspentanlegg (H370)

Nett- og kraftselskap skal varsles ved alle tiltak innenfor hensynssone H370. Unntaket gjelder mindre arbeider med løypetraser innenfor arealformål turdrag.

REV01F 05.12.2019

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan og Ressurs AS