



Detaljregulering Reinsjøfjell Vest, gnr/bnr:18/176 m.fl. i Flå kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Flå kommunestyre den 22.6.2017 sak: 56 / 17
PLANID: 2016006.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.6.17.
Dato for siste revisjon av plankartet: 30.6.17.

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 6.12.16. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2500. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, tomt 72-100 og H1-H6.
- område for vannforsyningsanlegg, Dv1-Dv2.

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

- område for privat kjøreveg, p_V1- p_V5.
- annen vegrunn.

3. Landbruksområder, (PBL § 12-5, nr.5)

- område for friluftsmål, Fr1.

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- hensynssone friluftsliv, skileik, H530_1.
- hensynssone friluftsliv, skiløype, H530_2.

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse, tomt 72-100 og H1-H6.

1.1.1 GRAD AV UTNYTTING

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under. Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte, jfr. TEK. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m ² , inkl park.):	BYA (m ² , eks. park):	Max BYA hovedbygning:	Max BYA anneks/uthus/garasje	Maks. mønehøyde: (gj. terreng)
tomt 72-100 og H1-H6.	3	211	175	150	40	5,8 meter (oppstue/tverrloft ikke tillatt).



Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta, jfr TEK.

1.1.2 BEBYGGELSEN

Flere bygg på samme tomt skal arrangeres som tun. Bygningsvolumene skal tilpasses terrenget slik at unødig eksponering til omgivelsene unngås. Der gjennomsnitt stigning på byggeområdet er over 1:6 skal bygget plasseres med møneretning langs dominerende koteretning og bredden på bygget skal ikke overstige 6 meter. Anneks og uthus som enkeltbygninger kan maksimum ha et BYA=49 m². Åpninger under bebyggelse skal tettes. Uthus, garasje og anneks skal ikke ha større mønehøyde enn 4,9m over planert terreng.

1.1.3 PARKERING/AVKJØRING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med BYA=36 m², jfr. TEK. Avkjørsel til tomt skal opparbeides med ferdig kjørebanebredde maks 3,5 m.

1.1.4 BYGGESØKNAD

Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser alle tiltaks plassering, tilstrekkelig antall terrengprofiler av eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal vises i søknaden.

1.1.5 TERRENGFORANDRINGER

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærmet massebalanse i tverrsnittet. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng, slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

1.1.6 TAKFORM

Tillatt takform for bebyggelsen er saltak med takvinkel 22 – 36 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takform og takvinkel. Det skal benyttes torvtak, skifertak, eller tretak.

1.1.7 UTFORMING/MATERIALBRUK/BELYSNING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Ved utvendig belysning skal lyskilden være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning. Fargetemperatur skal være tilnærmet lik glødelys.



1.1.8 BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

Terrenginngrep skal reduseres til et minimum. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal plastres med torv/vekstmasse og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at inngrepet får et naturlig utseende. I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares.

1.1.9 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg /nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer eksisterende vegetasjon.

1.1.10 VANN/AVLØP

All bebyggelse skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet. Det tillates ikke separate vann- og avløpsanlegg i området. Badestamper og lignende (skal byggemeldes) skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnede løsmasser.

1.1.11 AVFALL

Alt forbruksavfall leveres i henhold til enhver tids gjeldende renovasjonsordning for Flå kommune.

1.1.12 ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp.

1.1.13 GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Et areal på inntil 400 m² nærmest hytta kan vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerder av naturmaterialer, tre og stein med høyde maks 1,2 m. Gjerdeender skal være knyttet til vegg, og bygningene skal således være en del av inngjerdingen. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Flaggstenger er ikke tillatt.

1.1.14 FRADELING

Søknad om delingstillatelse skal sendes Flå kommune for hver tomt. Det skal kun være en bruksenhet pr. tomt.

1.2 Område for vannforsyningsanlegg, Dv1-Dv2.

Områdene Dv1-Dv2 viser område aktuelt for uttak og/eller lagring av drikkevann. Det kan for hvert av områdene oppføres bygning til pumpehus e.l. med BYA=25m². Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt. Områdene kan sikres med gjerde.



§2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2)

2.1 OMRÅDE FOR KJØREVEG.

Adkomst til området skjer via eksisterende privat veg, p_V1, og vegene p_V2-p_V5. Samlet regulert vegbredde er inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde inntil 4,5 meter (breddeutvidelse i kurve). Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

2.2 ANNEN VEIGRUNN.

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5)

3.1. OMRÅDE FOR FRILUFTSFORMÅL, Fr1.

Området Fr1 er friluftsområder for allmenn benyttelse. Det kan etableres stier, turveier, skiløyper og enkle tiltak som fremmer formålet, feks , gapahuker, lavo, o.l. Maks. areal for slike tiltak skal ikke overstige BYA= 50 m². Ansvarlig for drift og vedlikehold er grunneier.

Forskjellige tekniske anlegg/infrastruktur kan bli etablert i friluftsområdene, så som trafoer og fordelingsbokser for el- anleggene, og brønner for vanntilførsel og kummer for avløpsanlegg. Disse skal ikke legges til hinder for friluftslivet. Event. pumpehus, trafoer, etc., skal skjermes for sjenerende innsyn og fjernvirkning. Etter at tiltakene er ferdig opparbeidet skal skuldre, grøfter, fyllinger, skjæringer og flater tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

§4. HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone skiløypetrase.

Hensynssone friluftsliv, skileik og aktivitetsområde.

Området H530_1 er areal egnet for skileik/akebakke. Innenfor området er det tillatt med tilrettelegging for å fremme slik bruk.

Området H530_2 viser trase for skiløype. Innenfor området er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme slik bruk. Hensynssonen viser omtrentlig plassering av skiløypetrase og skiløypa kan flyttes innenfor areal avsatt til friluftsmål dersom værforhold og topografi krever dette.



§5. FELLES BESTEMMELSER

5.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernnavdeling skal varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.

5.2 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Enkelte tomter i planområdet har definert egne og unike byggegrenser. Om ikke annet er angitt på plankartet er generell byggegrense er 4 meter.

Flå 30.6.17