



Detaljreguleringsplan for Solheimseter del av gbnr. 7/4 m.fl. i Flå kommune.

REGULERINGS BESTEMMELSER

Vedtatt av Flå kommunestyre den 06.12.2012, sak 101/12

PLANID: 2012003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 14.12.2012 (i hht. kommunestyrets vedtak)

Dato for siste revisjon av plankartet: 12.12.2012 (i hht. kommunestyrets vedtak)

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 12.6.12. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:3000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H130, samt eksisterende fritidseiendommer.
- område for avløpsanlegg/vannforsyning, A1-A2.
- område for grustak, R1.

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

- område for privat kjøreveg, p_V1 (adkomst).
- annen vegrunn

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

- område for jord- og skogbruk, L.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)

- friluftsområde i sjø og vassdrag

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- hensynssone for ivaretagelse av drikkevannskilde.

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

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1-H130.

UTNYTTING/BEBYGGELSEN

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.

| Tomtestørrelse: | BYA (m ² , inkl park.): | BYA (m ² , eks park.): | Antall bygg/tomt: | Maks BYA hovedbygning: | Max BYA anneks/uthus/garasje |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| under 700 kvm | 102 | 66 | 1 | 66 | 0 |
| 700-1000 kvm | 191 | 155 | 2 | 130 | 25 |
| 1000-1300 kvm | 222 | 186 | 2 | 150 | 36 |
| over 1300 kvm | 282 | 246 | 3 | 160 | 50 kvm+36kvm |



For hovedhytte skal mønehøyde ikke overstige følgende høyde regnet fra gjennomsnittlig planert terreng:

| Tomt nr: | Max mønehøyde: (gj. planert terreng) | Tillatt med 2.etg/ oppstue/tverrloft |
|---|---|---|
| H1, H2, H3, H5, H6, H27, H28, H29, H30, H71, H72, H73, H74, og H94 | 6,5 m | Ja. |
| H38, H39, H40, H34(e), H41, H42, H50 | 4,9 m | Nei. |
| For tomter som ikke er opplistet over: | 5,5 m | Nei (lav hems tillatt). |

For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 4,0 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Synlig grunnmur skal på byggene ikke overstige 1m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel. Samlet BYA for terrasse/platting pr. bygning er inntil 25 % av byggets BYA. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

For tomt H105 gjelder:

Tomt H105 skal bygges inn i bakken. Sokkelhøyde skal ikke overstige kote=796,5. Terreng skal tilbakefylles slik at kun fasader i gavler er synlig for hovedhytte. Ellers er bestemmelsene tilsvarende som for H1-H130.

PARKERING

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. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasje eller carport.

BYGGESØKNAD

Ved byggesøknad/ melding om tiltak skal det i tillegg til ordinær dokumentasjon framlegges dokumentasjon som illustrerer tiltakets påvirkning i forhold til terrengforhold og vegetasjon. Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler, 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. Adkomst vist i plan er retningsgivende.

For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare, kan det kreves ytterligere dokumentasjon og at utomhusplan skal foreligge i målestokk M 1:200. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

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 2,0 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet. Om det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks. høyde på støttemur er 1,5 m.



Etterbehandling langs atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

UTFORMING

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. Hovedbygg skal oppføres med saltak, med takvinkel mellom 22-35 grader. Takvinkel for anneks, uthus/garasje og mindre tak i bebyggelsen kan fravikes. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller mørkt impregnert tre som takteking. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsessong slik at det får et naturlig utseende.

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 mest mulig av eksisterende vegetasjon.

VANN/AVLØP.

All bebyggelse skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet. Det tillates ikke separate vann- og avløpsanlegg i området.

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.

GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Inntil 25 % av tomta kan gjerdes inn. Gjerde skal være laget av trevirke og skal ikke ha en høyde over 1,2m. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Flaggstenger er ikke tillatt.

FORMÅLSREKKEFØLGE

Morenerydd langs tomtene H110-H112 skal utnyttes som grusressurs før fradeling til fritidsformål tillates. Planum grusuttak skal ikke være lavere enn bakenforliggende terreng (ned til kote=803,5). Avdekkingsmasse skal tilbakeføres og tilsåes før fradeling av tomtene tillates. Tomt H84 kan benyttes som riggplass for maskiner og utstyr.

1.2 Område for vann/avløp, tekniske anlegg

Området er avsatt til tekniske anlegg (vann/avløp). Området A1 er avsatt med tanke på infiltrasjon av avløpsvann i stedlige masser. Innenfor området A1 kan det oppføres nødvendige bygg til drift av anlegget forutsatt ivaretagelse av 50m byggegrense mot Solheimselvi. Bygningsmassen kan ha et inntil $BYA=60m^2$. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.



Området A2 er avsatt med tanke på infiltrasjon av avløpsvann i stedlige masser. Innenfor området A1 kan det oppføres nødvendige bygg til drift av anlegget inntil $BYA=30m^2$. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Områdene T1- T4 er areal avsatt til mindre tekniske anlegg/bygg/annen nødvendig infrastruktur. Det tillates oppført bygg inntil $BYA=20m^2$. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4 meter gjennomsnittlig planert terreng

1.3 Område for uttak av grus.

Innenfor området R1 ligger en grusforekomst (esker) som skal utnyttes som lokal masseforekomst. Uttak av masser skal skje i tråd med egen gjennomføringsplan, godkjent av kommunen, som fastsetter uttaksvolum og vilkår for istandsetting m.v.

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

2.1 Område for kjøreveg.

Adkomst til området skjer via eksisterende privat veg, og forlengelse av denne (p_V1). For veg p_V1 er samlet regulert vegbredde inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde 4,5 meter (breddeutvidelse i kurve). For kortere stikkveier er samlet regulert vegbredde inntil 6,0 meter, vegbredde 3,0 meter. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Det tillates etablering av grind/ port (evt. automatbom) på atkomstveg inn til planområdet.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes 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, dekkes 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 landbruksformål, L.

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for vann og andre mindre tekniske installasjoner (f.eks trafo).

3.2. Område for friluftformål, Fr1-Fr2.

Området Fr1-Fr2 er avsatt til friluftformål. Områdene skal benyttes som leike og aktivitetsområder. Det tillates etablering av gapahuker, utegriller og lignende Enkel tilrettelegging, og mindre terrenginngrep for etablering av skileikløyper, akebakker og etablering av gruslagte stier for å styre ferdsel inn i område er tillatt.



§4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, (PBL § 12-5, nr.6)

4.1. Friluftsområde sjø og vassdrag.

Området viser Solheimselvi. Byggegrense mot Solheimselvi er 50 meter om ikke annet er vist i plan.

§5. HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone, ivaretagelse av drikkevannskilde.

Områdene H120_1- H120-4, viser aktuelle grunnvannskilder, eller områder for uttak av drikkevann. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.

§6. FELLES BESTEMMELSER

6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

6.2 Andre anlegg

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traseer og anlegg for vei, vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger og installasjoner (inkl. evt. belysning for vei/fellesarealer) skal ha god estetisk utforming.

6.3 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter om ikke annet er angitt på plankartet.

§7. REKKEFØLGEKRAV

- 1. Før det blir gitt tillatelse til fradeling av tomter innenfor planområdet skal det foreligge godkjent vann og avløpsplan for hele feltet. Nødvendige tiltak i tråd med godkjent V/A plan skal etableres før det gis brukstillatelse til nybygg.***
- 2. Før det blir gitt tillatelse til tiltak for området vest av Solheimselvi skal området være registrert med tanke på kulturminner.***