

Reguleringsplan for Kvitåvatn Øst, felt H2

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 3080

Saksnummer: 2019/2447

Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse på og ved område H2.

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Terrengbehandling

Det tillates terrengendringer i planområdet for å gi området en god funksjon, tilgjengelighet og mer hensiktsmessige overganger mellom fritidsboliger og de felles uteområdene.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i landskapet tilsås eller på annen måte repareres/avbøtes slik at inngrepet ikke fremstår som skjemmende.

2.1.2 Mellomlagring av masser

I anleggsperioden er det tillatt å bruke deler av fritidstomtene til mellomlagring og prosessering av masser.

2.1.3 Vann, avløp, strøm og tekniske anlegg

Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygninger før de kan knytte seg til et godkjent avløpsanlegg.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det ellers må foretas anleggsarbeid.

Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder/friområder/grønnstruktur/turdrag og skiløypetraser der dette er nødvendig.

Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.1.4 Trafoer og pumpestasjoner

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipper som kravene til hyttebebyggelse for å harmonere med området.

Det er tillatt å føre opp trafoer og pumpestasjoner innenfor areal avsatt til naturområde, konsentrert fritidsbebyggelse og parkering i denne planen.

2.2 Krav til byggesøknaden

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved terrengsnitt og en situasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Samtlige inngrep på tomta, inkludert opparbeiding av parkeringsplasser og adkomst, skal vises på planen. Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge en overordnet plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

2. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFF1, BFF2, BFF3 og felt BFK)

a) Plassering av bygninger

Plassering og antall bygninger på plankartet er kun veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad. Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen på plankartet.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (brattere enn 1:5, se hellingskart), bør løsninger med underetasje benyttes, evt. at gulvnivå avtrappes etter terrenget fremfor store inngrep og endringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger og parkeringsareal. Maksimal høyde på oppfylling er 2,0 meter over eksisterende terreng. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget regnes ikke som fylling i denne sammenheng.

b) Utforming, farge og materialbruk

Bygingsfasader skal i hovedsak være av tremateriale. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Bygningsdetaljer som vindusomramming, dører ol kan males i kontrastfarger. Store vindusflater skal brytes opp.

Der hvor det bygges underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Alle tak skal tekkes med torv eller tre.

Uthus/anneks/garasjer/carporter skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta. Eventuelle terrasser/verandaer skal tilpasses hytta og terrenget. Terrasser på søyler bør unngås.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke-overbygd areal) skal ikke overstige 30% av hyttas BRA. Som veranda regnes konstruksjon som ligger mer enn 0,5 meter over bakken, eller som har rekkverk. Hellelagt plass på naturlig terrengnivå inngår eksempelvis ikke i verandaareal.

c) Beregningsgrunnlag for grad av utnytting

Der bygningen har underetasje og avstanden mellom himling i underetasje og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m, inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Parkeringsplasser, parkeringskjellere eller parkering i underetasje regnes ikke med i grad av utnytting (%-BRA).

d) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på inntil 20m2 inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området og av hensyn til dyrevelferd.

Flaggstenger er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, tomt 115 - 139, fritidsbebyggelse frittliggende

a) Grad av utnytting

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %.

Det kan generelt bygges én boenhet(hovedhytte) pr tomt med inntil 3 tilhørende mindre bygninger.

Det er anledning til å bygge ett separat anneks og/eller ett separat uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen (tun). Det kan bygges inntil én garasje/carport i tillegg til anneks og uthus. Eventuell garasje/carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette, eksempelvis der det er store høydeforskjeller mellom atkomstveg og hytte.

Annekset kan maks være 50 m² BRA og uthus/carport/garasje kan maks være 30 m² pr enhet.

For stortomt 133 og 134 er det tillatt å bygge to separate boenheter (enten to hytter eller en hytte og ett anneks) og ett uthus eller én carport eller én garasje. Annekset kan maks være 75 m² BRA og uthuset/carporten/garasjen kan maks være 30 m².

b) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

c) Høyde på bygninger og takform

For felt BFF1 (tomt 115-118) gjelder:

For boenhet (hytte) med underetasje eller avtrapping i terreng (bruk av halvetasjer) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,0 m. For boenhet med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 5,8 m.

For felt BFF2 og felt BFF3 (tomt 119-139) gjelder:

For boenhet (hytte) med underetasje eller avtrapping i terreng (bruk av halvetasjer) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For boenhet med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 6,3 m.

Tilhørende uthus/carport/anneks skal aldri oversige høyde på hytte, men fortrinnsvis bygges lavere og underordne seg hytta.

Bygg skal ha saltak med min 23° og maks 34° takvinkel.

d) Plassering av bygninger

I tillegg til fellesbestemmelsene 3.1.1 a) gjelder følgende: Der hvor terrenget er 1:5 eller hvor det er brattere enn 1:5, settes tiltakets bredde(bygningdel) på tvers av høydekoter til maksimalt 6,0 m. Dersom bygget legges helt eller delvis inn i terrenget kan denne bredden økes til 8 meter.

e) Fradeling

Det er ikke tillatt å ytterligere fradele tomter som er vist med tomtegrense på plankartet.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK, fritidsbebyggelse konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK tillates det tettere utbygging i kjede/rekke evt leiligheter. Hver boenhet/leilighet kan ha én tilhørende carport og én tilhørende bod. Carporten kan maks være 15 m² og boden maks 5 m². Boder og carporter er søknadspliktige og skal fortrinnsvis bygges inntil hytta. Anneks/uthus er ikke tillatt

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 25 %.

b) Parkering

Det skal avsettes et minimum parkeringsareal tilsvarende én parkeringsplass pr påbegynte 45 m² BRA, opptil maksimalt to parkeringsplasser pr boenhet, sett alle boenhetene på tomten under ett.

c) Høyde på bygninger, takform og utforming

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (bruk av halvetasjer) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 10,0 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 7,5 m.

Bygninger skal ha skråtak, med min 23° og maks 34° takvinkel.

Detaljprosjektene skal vise helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold.

d) Planlegging og fradeling

Området skal planlegges samlet ved rammesøknad. Tomtene kan fradeles etter godkjent rammesøknad.

e) Adkomst

Det skal gjennom området sikres adkomst fra kjøreveg SKV til vannforsyningsanlegg BVF.

3.1.4 Skiløype felt BST

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengarbeider for fremføring av skiløype.

3.1.5 Skianlegg - Alpinbakke felt BSA

Innenfor område for skianlegg kan det gjøres nødvendige terrengarbeider for etablering av alpinbakke. Bakken skal sikres med hensyn til utforkjøring mot kjøreveg SKV4.

3.1.6 Vannforsyningsanlegg felt BVF

Arealet er avsatt til eksisterende vannforsyningsanlegg.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Dersom det er behov for forstøtningsmurer langs veg, skal dette utføres av naturstein (tørrmur). Andre materialer kan benyttes inne på de enkelte byggeområdene.

3.2.2 Veger felt SKV

Alle veger innenfor planen er private veger. Reguleringsbredde på vegene 7,0 meter inkludert annen veggrunn. For veg SKV4 er det regulert ekstra annen veggrunn felt SVG mot alpinbakke felt BSA. Alpinbakken må sikres med hensyn til utforkjøring. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljprosjektering og opparbeidelse avveiene kan skråningsutslaget bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslaget vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder.

3.2.3 Parkeringsplasser felt f_SPP

Det er tillatt å benytte plassene til etablering av trafo og pumpestasjoner samt til midletidlig riggområde.

3.2.4 Adkomst

Plassering av avkjørsler er veiledende, men fra hvilken veg tomte skal ha adkomst er bindende. Tomt nr. 138 og 139 kan velge å ha adkomst fra turdrag TD fremfor/ i tillegg til adkomst fra kjøreveg. Det er likevel ikke anledning til å parkere i turdraget.

3.2.5 Ekstra veigrunn felt SVG

Er veigrunn for grøft.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Naturområder felt GN1 og GN2

I naturområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og funksjon opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å skape utsikt.

Innenfor område felt GN2 er det tillatt med enkel opparbeidelse for lek og rekreasjon.

3.3.2 Turdrag felt GTD

Innenfor område avsatt til turdrag det tillatt med enkel opparbeidelse av sti i form av klopper, steinsetting hellelegging og grusing. Stien skal markeres med steiner eller tilsvarende mot tomtegrense for å markere skille mellom privat og fellesareal. Gjerde er ikke tillatt.

Det er tillatt å benytte turdrag GTD som adkomst til tomt nr. 138 og nr. 139.

3. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 – vilkår for bruk av areal

Innenfor område vist med bestemmelsesgrense, skal det sikres adkomst med snumuligheter fra kjøreveg SKV til vannforsyningsanlegg BVF.

4. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Krav til byggetomtene

Hvert tomtfelt (felt BFF1, BFF2, BFF3 og BFK) skal planlegges under ett og med felles rammesøknad.

5.2 Før igangsettelsestillatelse

5.2.1 Veg, vann og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Fritidstomter

I anleggsperioden er det tillatt å bruke tomteområdene til internt massedeponi for mellomlagring og prosessering av masser og til anleggsplass med rigg. Når driften er avsluttet skal området opparbeides til fritidstomt og terrenget gis en tiltalende utforming.

5.4. Annen tidsrekkefølge

5.4.1 Parkeringsplasser felt f_SPP

Parkeringsplasser felt f_SPP skal etableres samtidig med opparbeidelse av veier. I anleggsperioden er det tillatt å bruke parkeringsplassene til anleggsplass med rigg. Når driften er avsluttet skal området opparbeides til parkering og terrenget gis en tiltalende utforming. Dettet skal skje før det gir brukstillatelse for tomtene.

5.4.2 Alpinbakke felt BSA

Ved etablering av alpinbakke skal denne samtidig sikres tilfredsstillende mot utforkjøring mot SKV4.