

Reguleringsbestemmelser for Planid: 201903, Detaljregulering for Kvisletoppen Sør-F8

0.0 Planens hensikt

Hensikt med planarbeidet er å tilrettelegge for nye fritidsboliger i delområde F8 fra overordna plan for Kvisle, og med tilhørende infrastruktur. Planen inneholder også tilrettelegging for videre arbeid med allment tilgjengelige parkeringsplasser og tilhørende atkomstvei vest i området.

0.1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Til hver tomt skal det lages situasjonsplan som viser avkjørsel, byggenes plassering og utomhusplan som viser terrengarbeid. Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig, der en av disse kan ligge i carport eller garasje. Byggeavstand for den enkelte tomt mot naboeiendommer er 4 m hvis ikke annet er bestemt med byggegrense. Mot veg fra parkering og garasje skal det være min. 2 m til veggrense ved parallell plassering og 5 m ved vinkelrett plassering.

Alle tiltak skal utføres slik at de blir minst mulig eksponert i landskapet. Kommunen kan kreve nærmere dokumentasjon som beskriver mulige konsekvenser av tiltakene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares på den enkelte tomt.

Anleggsarbeid skal ikke skje i påske-, pinse-, jul- eller nyttårshelger.

Bebyggelsen i området skal tilknyttes felles vannforsyning og avløpsnett som er i samsvar med hovedplan for VA-anlegg. VA- ledning skal legges i veitraseene i størst mulig grad. Kabler for strøm og internett legges i jordkabel. Alle grøfter skal tildekkes og terreng utenfor veger tilbakeføres til opprinnelig utseende innen ett år. Stedlig vegetasjon skal da fortrinnsvis benyttes. I området er det ikke tillatt med flaggstang.

I bratt terreng kan det brukes underetasje for å unngå for store terrenginngrep. Slike tomter er vist i tabell under pkt. 1.3.

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

1.1 BFR 1-8 Fritidsbebyggelse, utforming (§12-7 nr. 1)

Type bebyggelse kan være frittliggende hytter med tilhørende sekundærbygg som anneks/uthus/grillbu/garasje/carport. Sekundærbygg kan ikke være større enn 25 m².

Takform er saltak med takvinkler fra 22 til 34 grader.

Tillatt byggeareal er 211 m² BYA pr. tomt der det oppføres 1 fritidsbolig. Arealet inkluderer også 2 parkeringsplasser der en av disse kan være innomhus (carport, garasje). 1 parkeringsplass teller 18 m².

Frittstående garasjer kan oppføres med areal inntil 30 m² pr. tomt.

For tomtene 1-5 kan det oppføres inntil 2 stk fritidsboligenheter med maks utnyttelse BYA 126 m² per enhet inkludert 2 stk parkeringsplasser til sammen 36 m².

Plassering av bygg, se tabell i pkt 1.3. Høyder skal vises på snitt-tegninger og fasader. Maks mønehøyde over H01 er 6,5m fra innvendig gulv til ferdig møne, maks. gesimshøyde 4,5 m. H01 er beregnet 0,5 m over planerte høyder. Planerte høyder kan avvike med +/- 0,5 m.

Materialbruk skal i hovedsak være av tre, det er tillat med innslag av naturstein. Evt. synlig grunnmur skal være dekt av naturstein med dagsiden ut. Det skal benyttes naturfarger på bygninger.

Taktekking kan være av naturmateriale så som torv, skifer eller bordtak. Det kan etableres takstein for solcelleløsning.

Utomhus kan det innegjerdas inntil 100 m² pr tomt ved inngangssone for å hindre at beitende dyr tilskitner, slik innegjerding må ikke være i konflikt med veg/ brøyting o.l.

Gjerdetyper som skigard, remutgard, stakittgjerde o.l. må lages så tett at ikke dyr setter seg fast mellom materialene. Avstand fra bakken og innbyrdes avstand mellom materialer bør ikke overstige 10 cm.

Hytte/bygning uten innegjerding skal være sikret slik at ikke dyr kommer innunder og/eller kan sette seg fast.

1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

Adkomst skal framgå av situasjonsplan, maks tillatt bredde på avkjørsel er 5m mot vei.

Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng er viktig. Helplanering skal unngås. Eventuelt terrenginngrep utenfor kjøreareal og byggegrop skal framgå i byggesøknad.

Det kan oppføres støttemurer av naturstein inntil 1,5 m ved eiendomsgrenser og ellers på tomtene for å utjevne høydeforskjeller. Store fyllinger tillates ikke. Kombinasjon av fylling og støttemur er tillat innenfor egne eiendomsgrenser.

Der terrenget ligger til rette kan byggene oppføres på peler for å unngå sprengning og fylling.

Områder utenfor tomtene skal det holdes fritt for lagring og inngrep er ikke tillatt, unntak er grøft for infrastruktur.

1.3 Høyder og utnyttelse:

For bebyggelse til fritidsbolig og anneks er maks. mønehøyde 6,5 m over ferdig golv H01. For øvrige bygg så som uthus, garasje, carport og liknende er maks. mønehøyde 4,0 m over ferdig golv.

Tomt nr.	Utnyttelse BYA i m ² Alle bygg inkl. 2 stk p-plasser pr. boenhet	Maks. antall boenheter pr. tomt:	Høyde planert byggegrop ved H01 og U.etg der det tillates:	Tillatt med 2 enheter må inkl. totalt 4 parkeringsplasser	Tomteareal
1	211 ved bruk av 1 boenhet 252 ved bruk av 2 boenheter	2	747,0	X	812,3
2	211 ved bruk av 1 boenhet 252 ved bruk av 2 boenheter	2	747,5	X	728,1
3	211 ved bruk av 1 boenhet 252 ved bruk av 2 boenheter	2	748,0	X	766,6
4	211 ved bruk av 1 boenhet 252 ved bruk av 2 boenheter	2	749,0	X	808,1
5	211 ved bruk av 1 boenhe 252 ved bruk av 2 boenheter	2	750,5	X	1067,8
6	211	1	749,0		728,9
7	211	1	751,5		963,2
8	211	1	750,0		775,4
9	211	1	752,0		716,7
10	211	1	754,0		972,8
11	211	1	751,0		813,5

12	211	1	753,0		761,7
13	211	1	754,0		640,7
14	211	1	756,5		818,0
15	211	1	756,5		749,7
16	211	1	757,5		794,0
17	211	1	758,3		835,0
18	211	1	758,8		946,72
19	211	1	757,8		988,3
20	211	1	755,0		997,1
21	211	1	752,0		782,6
22	211	1	753,0		746,7
23	211	1	751,0		1099,9
24	211	1	752,0		1024,4
25	211	1	753,0		783,0
26	211	1	753,5		648,3
27	211	1	753,0		707,1
28	211	1	762,0		699,6
29	211	1	762,0		823,2
30	211	1	762,0		747,0
31	211	1	772,0		891,2
32	211	1	774,0		875,9
33	211	1	774,5		850,8
34	211	1	776,0		968,5
35	211	1	776,0		814,4
36	211	1	771,5		961,8

1.4 BE1 Energianlegg

I området kan opparbeides trafostasjon og andre tekniske innretninger samt tilhørende parkeringsplass.

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

2.1 SKV 1-9 Kjørevei

Innenfor formålene kan det opparbeides veg og VA og annen infrastruktur som angitt i tekniske planer etter søknad. Byggetrinnene kan igangsettes uavhengig av hverandre.

SKV 3, f_SKV4 og f_SKV5 utgjør eget byggetrinn.

SKV6 og f_SKV7 utgjør eget byggetrinn.

SKV1, SKV2, f_SKV8 og f_SKV9 utgjør eget byggetrinn.

Fra SKV 3 til SKV1 utføres veg etter annen reguleringsplan.

2.2 SVT 1-6 Annen veigrunn

I formålet kan det opparbeides tekniske anlegg så som vegskulder, skjæring/fylling, veg og øvrig infrastruktur. I nordenden av plankartet ligger hovedvegen der deler av vegen er regulert i tilgrensende plan for Kvisletoppen. Denne vegen tilknyttes tilgrensende etablert veg, og opparbeides samtidig med teknisk anlegg for F8.

2.3 SPA1 Parkering med masseuttak

Parkering kan opparbeides innenfor formålet og er offentlig. Det kan tas ut masser innenfor formålet inntil 9000 m³. Uttaket skal ha som hovedformål å planere området til offentlig parkering og overskuddsmasser kan benyttes i hovedsak innenfor Kvisleområdet. Maksimal uttaksdybde settes til 4m. Farlige skrenter sikres med gjerde etter uttak. Revegetering og tildekking som er mulig skal skje med stedlige masser der dette er hensiktsmessig.

Opparbeiding av offentlige parkeringsplasser er tilegnet utfart til skiløyper og nedfarter i alpinanlegget. Opparbeidelsen av parkeringsplasser kan skje etter behov og området kan ha maks fall 1:20 (5 %). For de ferdig opparbeidede parkeringsplasser kan det gis tilhørende parkeringsbestemmelser.

3.0 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.1 GT1 Turvei

I formålet kan det opparbeides og tilrettelegges for turvei og skiløype.

3.2 GF1-5 Friområder

Innen formålet kan det etableres tiltak for ski, leik og bål plass etter søknad. Utover dette er kun normal skjøtsel tillatt (§ 12-7 nr. 9). Området GF2 skal holdes fritt for terrenginngrep. Løypetrase i GF 5 kan etableres som vist i plankartet for tilkomst til skiløype i syd.

4.0 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.1 LF Friluftsmål

Innenfor friluftsområdene skal det ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon. Unntak kan gjøres etter søknad for forsiktig tilrettelegging av stier, skiløyper, skiled m.v.m. Mindre justeringer av vegtrase kan tillates etter søknad for å unngå unødige terrenginngrep. Vanlig skjøtsel i områdene kan foretas av grunneiere.

5.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§§ 12-56, nr. 6)

5.1 VFR Friluftsområde

I området tillates ikke inngrep ut over vanlig skjøtsel.

6.0 Hensynssone

6.1 Bestemmelsessone. #1.

I området LF syd for formålet SPA1 kan arealet innenfor bestemmelsessone tillates med skråningsutslag for å få til en god estetisk løsning. Dersom slik skråning anlegges skal denne dekkes med stedegen vegetasjon.

7.0 Rekkefølgebestemmelser, jfr. PBL § 12-7 nr, 10.

7.1 Før igangsetting av tekniske arbeider

Før slike arbeider starter skal det foreligge godkjente tekniske planer for det enkelte/tilhørende byggetrinn.

7.2 Før igangsettingstillatelse fritidsboliger

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være framført veg og teknisk infrastruktur til den aktuelle tomt.

7.3 Før fritidsboliger tas i bruk

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det foreligge brukstillatelse eller ferdigattest for teknisk infrastruktur fram til omsøkte eiendom.

7.4. Utbyggingsavtale

Det skal foreligge signert utbyggingsavtale mellom grunneiere, utbyggere og kommunen. Avtaler skal være inngått før planen kan endelig vedtas.

7.5. Før parkeringsplassen kan tas i bruk

Sikring av skjæring ved parkeringsplass (SPA1) skal være godkjent av fagkyndig person før parkeringsplassen tas i bruk.

Vedtatt: Valle kommunestyre dato: 23. september 2020