

REGULERINGSPLAN FOR KVISLE — F-6, L2A og L2B

VALLE KOMMUNE

Planid: 200802

Reguleringsbestemmelser datert 27. april 2010.

Revidert 05.10.2017 etter vedtak i Plan- og miljøutvalet den 13.06.17 under sak 72/17.

Revidert 19.04.2022 – mindre endring

1 Fellesbestemmelser

- 1.1 **Søknad om tiltak** Ved søknad om tiltak på den enkelte tomt/bygning skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens eksakte plassering, biloppstillingsplasser og atkomst. Situasjonsplanen skal også vise med "inngrepsgrense" de deler av tomten som ikke skal opparbeides.
- 1.2 **Terrenginngrep** Alle tiltak og inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres slik at anleggene blir minst mulig synlige og eksponert mot omgivelsene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I bratt terreng skal det brukes underetasje for å unngå store terrenginngrep.
- 1.3 **Anlegg for VA, strøm.** Bebyggelsen i området skal tilknyttes felles vannforsyning og avløpsnett som er i samsvar med hovedplan for VA-anlegg. Grøfter for vann, avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis legges i veitraseene. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende gjeldende kommunaltekniske normer.

2. Bygeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

2.1 **L2A** Bestemmelsene for L2A er tatt ut gjennom mindre endring i 2022.

2.2 L2B

2.2.1 *Grad av utnytting* For område L2B skal tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1650 m². Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

2.2.3 *Plassering av bebyggelse* Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrensers

2.2.4 *Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:* Tillatt mønehøyde maks.12 meter fra ferdig planert terreng. Tekniske installasjoner skal innebygges

2.2.5 *Utforming* Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak, pulttak eller saltak. Takflater og fasade skal ha mørk, ikke reflekterende farge. Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale.

2.2.6 *Parkering* I L2B skal hver boenhet disponere minimum 1,25 biloppstillingsplasser.

2.3 F6

2.3.1 *Grad av utnytting.* Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 220 m²

2.3.2 *Generelt* Det skal oppføres frittliggende fritidsboliger. Bebyggelses og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres i god avstand fra markerte topper og brinker/skrånninger. Silhuettvirkninger bør unngås Det kan gjerdes inntil 100 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Gjerde må være tilpasset bygningsmateriale og farge på bygningsvegg. Det er ikke tillatt med flaggstang.

2.3.3 *Plassering av bebyggelse* Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrensers

2.3.4 *Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:* Maks tillatt mønehøyde er 6 meter over ferdig planert terreng. Synlig grunnmur og piler skal ha maks 0,7 høyde over terreng overalt rundt bygningskroppen. For tomter over kote 730 gjelder høydeplassing +1- 0,5m som vist i tabellen under. **For tomt 20 — 26 stilles det krav om at skjæring i bakkant av tomtene ikke skal være rette, men skrås ved hjelp av mur og fylling og være under høyden som krever sikring.**

Tomt nummer	Kotehøyde Planert terreng	Kotehøyde møne	Tomt nummer	Kotehøyde planert terreng	Kotehøyde møne
20	727,5	733,5	27	731	737
21	728	734	28	732	738
22	728	734	29	732	738
23	727,5	733,5	30	732	738
24	727,5	733,5	31	732	738
25	728	734	32	730	736
26	727,5	733,5			

2.3.5 *Utforming, takvinkel* Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Utforming, materialbruk og farger på fasader og tak skal harmonere med landskapet og omgivelsene. Det skal benyttes mørk, ikkereflekterende farge. Taktekking skal være i naturmateriale — torv, tre eller naturstein med mørk og matt farge. Fritidsboligene kan oppføres med underetasje. Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale. Forstøtningsmurer skal utføres som natursteinsmur (tørrsteinsmur).

2.3.6 *Parkering* I F6 skal det være 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt. Arealene inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting (BYA).

2.3.7 *Avkjørsel* Tomtene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

2.3.8 *Garasjer/boder* Garasjer/uthus skal begrenses til maks 25m² pr. boenhet og skal bygges som naturlig del av hytte med samme takform og materialbruk. Arealene inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting (BYA). Maks. mønehøyder på garasjer er 3,9 meter.

3. **Spesialområde pbl. § 25 1. ledd nr 6**

3.1 *Privat vei* Privat vei skal planlegges og gjennomføres slik at terreng- og vegetasjonsinngrepene begrenses mest mulig. Bredden skal være maks 4,0 meter inklusive 0,5 skulder på hver side.

- 3.2 *Friluftsområde* Innenfor området avsatt til friluftsområde skal det ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon utover forsiktig tilrettelegging av stier, skiløyper, skilek mv. Det kan også etableres enkle tiltak som benker, grillplass eller lignende. Ledningsgrøfter for vann og avløp tillates anlagt i friluftsområdet.
- 3.3 *Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.* Formålet har utgått gjennom mindre endring i 2022.
- 3.4 *Frisiktsoner ved vei.* I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vegkryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.
- 4 *Rekkefølgebestemmelser* Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i område, L2B og F6 skal området være tilkopledd vann- og avløpsanlegg Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet. Før det gis igangsettingstillatelse for den enkelte tomt/bygning skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens eksakte plassering, biloppstillingsplasser og atkomst. Situasjonsplanen skal også vise med "inngrepsgrense" de deler av tomten som ikke skal opparbeides. Før det tillates utbygging av området, skal utvidelse av Brøkke-Suleskarvegen fra Rv.9 og opp til Furestøyl være gjennomført eller sikret på annen måte, slik kommunen og vegmyndighetene godtar.

Sakshandsaming	Dato	Saksnr.
1. gongshandsaming	30.06.2009	96/09
Offentleg ettersyn	10.03 — 20.04.2010	
2. gongshandsaming	27.04.2010	47/10
Slutthandsaming, Kommunestyret	26.05.2010	45/10
Endring Plan- og Miljøutvalet	13.06.2017	72/17