



Bestemmelser detaljregulering Storlia Nord.

FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: 167/4 m.fl.

Oversendt til kommunal behandling: 8.7.19

PLANID:0621- 2018003

Endret etter vedtak i HU 26.09.19

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.9.19

Dato for siste revisjon av plankartet: 10.7.19

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur. Det regulerte området er vist på plankart datert 10.7.2019. Planen skal erstatte en del av tidligere reguleringsplan i samme område:

- *Storlifeltet, planid: 2001001*
(også adkomstveg i tilhørende bebyggelsesplan «Storlifeltet F1», planid: 2007005)

Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, A1-A18, N1-N17, M1-M6 og T1-T14.
- område for skiløype, S1.

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

- område for privat kjøreveg, p_V1-p_V6.
- annen veggrunn
- område for privat parkering, P1-P2.

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3)

- område for infrastrukturtrase og grønnstruktur. Gt1- Gt11.
- område for turveg, Tv1-Tv2.

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

- område for friluftsmål, Fr1-Fr4.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- hensynssone friluftsliv, område for skiløype/skileik, H530_1.

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

1.1 Område for fritidsbebyggelse, A1-A18, N1-N17, M1-M6 og T1-T14

GRAD AV 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. Det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt, med unntak av tomt A11 og N3.



Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m ² , inkl. park.):	BYA (m ² , eks. park):	Max BYA m ² , hovedbebyggelse	Max BYA anneks, eller uthus, eller garasje:	Maks. mønehøyde hovedbygg (gj. pl. terreng)
A13-A16, T1-T14, N3-N4, N9-N13	2	286m ²	250m ²	200m ²	Anneks ≤30m ² Uthus ≤50m ² Garasje ≤50m ²	6,3m (loft/oppstue/ tverrloft tillatt)
A1-A12, A17-A18, N1-N2, N5-N8, N14-N17, M1-M6	2	286m ²	250m ²	200m ²	≤30/≤50/≤50m ²	5,8m (tverrloft/oppst. ikke tillatt)
Ved underetasje (K)	2	246m ²	210m ²	160m ²	≤30/≤50/≤50m ²	7,9 m (fra innvendig gulv i sokkel).

For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 4,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sokkeletasje (K):

Tomtene A10-A12 (K), A17 (K), N3-N4 (K) og N14-N17 (K) kan bygges med sokkeletasje. Det tillates da synlig grunnmur på inntil 2,8 meter på 1 av byggets sider (langvegg), ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,5 meter. Dersom det bygges underetasje så skal mønehøyden ikke overstige 7,9 meter målt fra nivå innvendig gulv i underetasje. Maksimalt bebyggt areal for bygning med underetasje er BYA=160m², og det tillates ikke tverrloft/oppstue for bygg med sokkel. Ellers er bestemmelsene tilsvarende som for pkt. 1.1.

Tomter med mulighet for flere boenheter:

Tomt A11 (KT) og tomt N3 (KT) kan det tillates oppført vertikaldelte fritidsboliger med to boenheter (tomannsbolig). Det skal regnes 1,5 parkeringsplass/boenhet. For hver boenhet tillates oppført frittstående uthus/bod på inntil BYA=20m². Ellers gjelder bestemmelsene i punkt 1.1.

PARKERING

På hver enkelt tomt skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser for personbil. Nødvendig areal for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA=36 m², jfr. TEK.

BYGGESØKNAD

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 og/eller permanent vei skal vises i søknaden.



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 m fra eksisterende terreng. (60/40 skjæring/fylling). Om det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks. høyde på støttemur er 1,5 m.

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 mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Det samme gjelder for vindskier, og vindusomramminger. Hvit tillates for vinduer. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller annen mørk taktekkning. Takshingel er ikke tillatt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal undervegetasjon og naturlig terreng bevares. Plukkhogst av skog er tillatt for å åpne skogbildet. Ved anleggsarbeid skal det utvises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong 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 legges vekt på god terrengtilpassing og løsninger som bevarer eksisterende vegetasjon.

VANN/AVLØP.

All bebyggelse med innlagt vann skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet (HAGAS).

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. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme fargenyans som bygningssmassen.

GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Det er ikke tillatt med flaggstenger. Inngjerding tillates ikke.

1.2 Område for skiløype, S11.

Området S11 viser trasé for skiløype (og turveg sommersesong). Trase kan opparbeides slik at den er lett fremkommelig hele året. Det skal vurderes behov for



sikring og fysiske skiller der hvor skiløype går inntil bilveg. Området skal være åpent for allmennheten.

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

2.1 Område for kjøreveg.

Adkomst til planområdet skjer fra eksisterende privat vegnett (Nordre Liavegen), og forlengelse av dette (p_V1-p_V6). Øvre regulert vegbredde (inkl. veg, skulder og grøftebredde) er vist med påskrift på plankart, forutsatt breddeutvidelse i kurver. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

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, eventuelt som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

2.3 Privat parkering.

Områdene P1-P2 er areal avsatt til privat parkering. Primært dagparkering for utfart, og besøk. Områdene kan også nyttes som mellomlager for masser/utstyr og riggplass for maskiner under anleggsarbeid i området.

§3. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Område for grønnstruktur/ infrastrukturtrase Gt1-Gt11.

Areal avsatt til grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Grønnstrukturen skal sikre et vegetasjonsbelte mellom byggeområder og nødvendige traseer for vann/avløp. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres. Plukkhogst er tillatt. Innenfor områdene er det tillatt med tilrettelegging for å fremme friluftsliv som turveg adkomstløyper. Det kan etableres gapahuk/grillsted, eller annen form for enkel tilrettelegging for allmennheten.

3.2 Turveg, Tv1-Tv3.

Områdene er avsatt til turveg, og vil fungere som en turvei gjennom planområdet til tilstøtende fjellområder.

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

4.1. Område for friluftsmål, Fr1-Fr4.

Området er avsatt til friluftsmål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for VA og andre mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo). Plukkhogst er tillatt for å åpne skogbildet og øke fremkommelighet. Det kan etableres gapahuk/grillsted, eller annen form for enkel tilrettelegging for allmennheten.



§5. HENSYNSSONER

5.1 Hensynssone friluftsliv/skileik, H530_1.

Området H530_1 viser trase for skiløype og område for skileik og skiaktiviteter. Innenfor området er det tillatt med tilrettelegging for å fremme slik bruk. Hensynssonen viser omtrentlig plassering av skiløypetrase og skiløypene kan flyttes innenfor areal avsatt til landbruk/friområde dersom topografi/grunnforhold krever dette.

5.2 Hensynssone infrastruktur, H410_1.

Området H410_1 (tomt A2 og A3) kan benyttes midlertidig til riggplass, lagerplass for masser, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner. Før søknad om fradeling av tomt A2/A3 skal området være ryddet og istandsatt.

§6. FELLESEBESTEMMELSER

6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.

6.2 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. For enkelte tomter/formål i planområdet er det definert egne og unike byggegrenser.

§7. REKKEFØLGEKRAV

7.1 Infrastruktur

Krav til infrastruktur, veger, vann- og avløpsledninger:

Før det kan gis tillatelse til tiltak til vegbygging og vann- og avløpsledninger skal nødvendige tekniske planer for dette godkjennes av kommunen.

Flå 11.9.19.