

Bestemmelser til kommunedelplan for Flå tettsted 2009-2021

Utfyllende bestemmelser til plankart
av 04.01.10.

Dato for siste revisjon:
Revidert etter meklingsmøte med Fylkesmannen 26.11.09
Vedtatt i Flå kommunestyre: 18.02.2010



FLÅ KOMMUNE Kommunedelplan for Flå tettsted 2009-2021

I medhold av § 20-5 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Flå kommunestyre i møte den 18.02.2010, sak 4/10, vedtatt disse bestemmelser og retningslinjer med tilhørende arealplankart.

Bestemmelser og retningslinjer er utformet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Flå, 23.02.2010

Tor Egil Buøen
ordfører

Flå kommune

04.01.10



Kommunedelplanen for Flå tettsted er vedtatt av Flå kommunestyre i møte 18.02.2010 (sak 4/10). Kommunedelplanen er vist på plankart i målestokk 1:5000. Kommunedelplanen for Flå tettsted gjelder for perioden 2009 – 2021, med eventuell revisjon hvert fjerde år. Kommunedelplanen gjelder for hele Flå sentrum, inkludert Flå østside om lag fra Buøen til Heie. (Kommunedelplanen med tilhørende bestemmelser er utarbeidet før ny planlov av 1.7.09).

Juridisk bindende bestemmelser med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-4 står som vanlig tekst i ramme, *retningslinjer* er av rettleidende karakter og står som *kursiv* uten ramme.

Planen er inndelt i følgende arealbrukskategorier (jf. §20-4 i plan- og bygningsloven):

1. Byggeområder.
2. Landbruks-, natur- og friluftsområde – LNF- område.
3. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag.
4. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.
5. Restriksjonsområder

Arealbrukskategoriene som er benyttet på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd, er supplert med utfyllende bestemmelser etter samme paragraf andre ledd. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastsatte arealbruken og fastsetter i tekst forhold som ikke er mulig eller formålstjenlig å framstille på plankartet.

Felles bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele arealbrukskategorien, for eksempel 1.1 gjelder for hele kapittel 1. I tillegg kan det være spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til den enkelte arealbrukskategori.

Dersom det er plankrav til området, går dette fram av kartet markert med B for bebyggelsesplan og R for reguleringsplan.

I tillegg til arealbrukskategoriene er det markert område som det er knytt særlige restriksjoner til, og områder som det er knyttet særlige retningslinjer til.

Betegnelsen ”næring” er ikke benyttet, men derimot betegnelsen erverv, spesifisert som forretning, kontor, industri eller lager. Når det gjelder bruk av kombinerte formål under arealkategori nr. 1 byggeområde er dette fremstilt slik:

OPLAREAL : Det dominerende arealbruksformålet i kombinasjonen.

OPLAREALUTDYP: Formålene i kombinasjonen er skrevet inn med forklaringstekst.

Formålene er satt opp i alfabetisk rekkefølge og med komma som skilletegn.

Kombinasjonsformål fremgår i plankartet med påskrift.

1. BYGGEOMRÅDE (PBL. § 20-4, 1. ledd nr. 1)

1 FELLES BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

a) Plankrav § 20-4, 2. ledd bokstav a

I byggeområda merka med R på plankartet, kan arbeid og tiltak som er omtalt i Plan- og bygningsloven § 93 ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

I byggeområda merka med B på plankartet, kan arbeid og tiltak som er omtalt i Plan- og bygningsloven § 93 ikke finne sted før området inngår i godkjent bebyggelsesplan. Tiltak som kommer inn under § 86a utløser ikke krav om bebyggelsesplan.

b) Tekniske anlegg og tenester - § 20-4, 2. ledd bokstav b

I byggeområde: generelle byggeområder, bolig og ervervsområde merka med R og B på plankartet, kan ikke utbygging skje før det er gjennomført tilfredsstillende etablering av tekniske anlegg og samfunnstjenester som tilfredsstillende vannforsyning, behandling av avløpsvann, veiadkomst/avkjørsel, elektrisitetsforsyning, tilgjengelighet i uteområder for alle befolkningsgrupper, gang- og sykkelvegforbindelse og trafikksikker adkomst for bil, sykkel og gående, jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b.

c) Estetikk - § 20-4, 2. ledd bokstav b

I alle byggesaker skal det inngå en beskrivelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Det skal beskrives hvordan nye bygg eller på/tilbygg tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg. Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hoveduttrykket og områdets karakter beholdes.

d) Universell utforming - § 20-4, 2. ledd bokstav b

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av nye boligområder. Alle bygg for servering, overnatting og allmennyttige formål skal sikres universell utforming for det publikumsretta bruksarealet. Alle gaterom (p-plasser, gater og fellesareal) skal gis universell utforming med vekt på tilgjenge for alle. Det skal dokumenteres i planer og byggesøknader hvordan kravet til universell utforming er ivarettatt.

e) Bygging langs vassdrag - § 20-4, 2. ledd bokstav f

Byggeforbudssoner

For områder langs vassdrag inntil 100 m i LNF område målt i horisontalavstand ved gj. snittlig flomvannstand er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter pbl. §§ 81, 86a, og 93, herunder landbruksveier og masseuttak. I et belte på 20 meter skal kantsonen skjøttes i tråd med vannressurslovens §11.

For byggeområdene på østsiden av Hallingdalselva, langs Vesleåni og Heielva er det på plankartet vist en egen grense mot vassdrag der det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter pbl. §§ 81, 86a, og 93. Langs Hallingdalselva på Flå vestsida fra Flå bru til gbnr. 25/5 følger byggeforbudssonen avgrensningen til friområdet Fr1. I et belte på 20 meter skal kantsonen skjøttes i tråd med vannressurslovens §11.

Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag

Eksisterende vegetasjonsbelter i byggeforbudssonene langs vassdrag skal bevares. Hogst og tynning innenfor byggeforbudssonene langs vassdrag kan tillates innenfor rammen av vannressurslovens § 11.

Tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag

Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

f) Lekeområder- § 20-4, 2. ledd bokstav d

I alle utbyggingsområde er det krav om å legge vekt på hensynet til barn og unge sine aktivitetsområder og ferdselsårer. Leikeplasser skal planlegges i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen gitt i rundskriv T-1/95. Kjente leikeområder for barn skal sikres gjennom regulerings-/bebyggelsesplan.

h) Rekkefølge - § 20-4, 2. ledd bokstav b

Utbygging av nye områder for boliger skal skje i denne rekkefølgen

1. Tunellen II (B1), Vesberget (B4), Vikberget (B5) og Larsplassen (B6).
2. Knausen (B2). Utbygging av Knausen (B2) forutsetter at gang-sykkelveg fra Flå st. til plangrensen vest for område E1 (Flå Bygdaheim) er etablert.

Dersom kravet i punkt 2 ovenfor og i punkt 1.1 bokstav b er oppfylt, kan utbygging foregå parallelt.

3. Regulert rundkjøring ved avkjøring rv 7/Flå storsenter (Tr1) skal være ferdig opparbeidet før området Fe1 tas i bruk til andre formål enn forretning. Det kan heller ikke gis igangsettingstillatelse for området F1 før nevnte rundkjøring er etablert. Det kan imidlertid anlegges veg eller parkeringsplass på deler av området F1, jfr. pbl. §93 bokstav j, i den hensikt å sikre tilstrekkelig parkeringsareal dersom etablering av rundkjøring medfører reduserte parkeringsmuligheter på området Fe1.

Rekkefølgebestemmelser

- a) Når trafikken på rundkjøringens sidearm overstiger ÅDT 1900 skal kryssløsningen opp til Bjørneparken vurderes på nytt.
- b) Gang- og sykkelveg og rundkjøringen, uten filterfelt, på rv.7 skal være etablert før formålet hotell, bevertning, kontor og allmenntilgjengelig tas i bruk.

i) Følgende reguleringsplaner gjelder fremfor kommunedelplan for Flå tettsted:

<i>Betegnelse/navn:</i>	<i>Saknr:</i>	<i>Vedtatt:</i>
Reguleringsplan for Flå sentrum¹⁾	19/95	15.3.95
Vikberget syd		2.5.01
Omkjøringsveg Rv.7		21.1.77
Flåheimen		28.3.01
Tunnelen 2		31.1.01
Vassfaret Bjørnepark		27.09.95
Reguleringsplan kjøpesenter Vik, rundkj.	75/09	1.10.09

1) kun vegformål/offentlig rasteplass (unntatt området Tr1).

j) Støy- § 20-4, 2. ledd bokstav b

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Tiltakshaver må i denne forbindelse sørge for nødvendig dokumentasjon av støyforholdene.

Plankartet viser med blå stiplet strek grensen for det området hvor det kan vurderes å tillate avvik fra støygrensene, under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 i retningslinje T-1442 blir oppfylt. For detaljer vises det til rapporten "Støyberegning Flå kommune", 15.5.09 fra Asplan Viak.

Energi

For utbygging av nye boligområder med mer enn 30 enheter skal det utarbeides egen energiplan som viser tiltak for å redusere energiforbruket og hvordan alternative energiformer kan tas i bruk for å redusere behovet for elektrisk kraft og fossilt brensel.

Kulturminne/kulturlandskap

Registrering av eventuelle kulturminne skal foreligge før utbygging blir gjennomført, jfr kulturminnelovens §8.

1.2 Byggeområder for bolig PBL § 20-4, 2. ledd.

Eksisterende boligområder

Gjelder områdene Tunellen I (EB 1), Heimoen (EB 2), samt boligområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke er angitt spesielt i bestemmelsen.

I eksisterende boligområder tillates ikke fortetting som medfører at bebygd areal overstiger % -BYA=20 % av tomtens areal. Ved fortetting i eksisterende boligområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende med hensyn til blant annet størrelse, høyde, volum, utforming og fargebruk. Gesimshøyde skal være maks 6 meter, og mønehøyde maks 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Til hver enebolig skal det være min. 200 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69.

Områder for nye boliger, PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b.

Gjelder områdene Tunellen II (B1), Knausen (B2), Vesberget (B4), Vikberget (B5) og Larplassen (B6). Nye områder tillates ikke bebygd før det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. plankrav. For området B3 og B4 skal støyvurderinger gjennomføres samtidig med utarbeidelse av detaljplan.

I disse områdene skal det bygges eneboliger, og/eller flermannsboliger. Bebygd areal skal ikke overstige % -BYA=30%. Gesimshøyde skal være maks 8 meter, og mønehøyde maks 9 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkler, fargebruk og hovedmøneretning skal tilpasses eventuell øvrig bebyggelse og uttrykk i nærområdet. Trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning tillates der terrengfall tillater dette.

Flå kommune vil stille krav til felles leke- og uteoppholdsarealer. Arealene skal utformes i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, T-4/98. I reguleringsplanarbeidene for de enkelte utbyggingsområdene skal grøntområder/beplantning og gode felles uteområder for beboerne vektlegges spesielt.

Områder for blandet bebyggelse (kombinert formål)

BK1 og BK2. I disse områdene kan det videreføres og utvikles en blanding av forretninger, kontorer, og boliger. Boligandelen kan med fordel være høy, og skal fortrinnsvis lokaliseres i etasje over gatenivå/terreng/plass.

Tillatt mønehøyde/utnyttelsesgrad i områdene:

Betegnelse/navn:	≤ =mindre, eller lik	Kote (m.o.h)	%- BYA
BK1		≤ 155	≤ 70 %
BK2		≤ 155	≤ 70 %

Eksisterende boligområder med potensial for betydelig fortetting

Gjelder områdene Vollsjordet (Be1 og Be2), Vikberget (Be3), og Solvang (Be4).

For Be2 og Be4 skal bebygd areal ikke overstige % -BYA=40 %. For Be1, % -BYA=50 %, og for Be3 % -BYA=30 %. Gesimshøyde skal være maks 8 meter, og mønehøyde maks 9 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkler, fargebruk og hovedmøneretning skal tilpasses øvrig bebyggelse og uttrykk i nærområdet. Til hver boenhet skal det være min. 100 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69.

Flermannsboliger og leilighetsbygg vil utløse krav om bebyggelsesplan. Gjelder ikke gnr/bnr 24/13 (Be4/Solvang).

I områdene Be1- Be4 skal det tilstrebes å øke utnyttelsesgraden i sentrumsnære utbyggingsområder. Boligstrukturen skal bli mer variert med en vesentlig økning av andelen leiligheter/flermannsboliger. Arealene øst for eksisterende veg innenfor Be3 er forbeholdt eneboligtomter. Tilsvarende gjelder for sørlige del av B5 mot Larsplassen/Holslinja/Be3.

1.3 Byggeområder ervervsvirksomhet PBL § 20-4, 2. ledd.

Eksisterende ervervsområder

Gjelder områdene Elvemo (Ei 1) og Flå sag (Ei 2), og områder øst for Hallingdalselva som ikke er angitt spesielt i bestemmelsen.

Ved omdisponering og endringer innenfor større områder, skal kommunen kreve framlagt bebyggelsesplan som viser ny utnyttelse av området. Planen skal vise nye og eksisterende bygninger, trafikkareal, vegetasjon og skjermingssoner. Innenfor områdene tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder med støy, andre forurensinger eller trafikk. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke planlagt i områdene. Det kan også anlegges virksomhet i disse områdene av mer allmenntilgjengelig karakter, som fjernvarmesentral eller brann- og beredskapsentral eller lignende. Boliger og detaljvarehandel av type matvarebutikk tillates ikke.

Ved etablering av utendørs lager skal dette skjermes med beplantning og/eller annet materiale, slik at resultatet uansett ikke er skjemmende og harmonerer med de øvrige omgivelsene.

Kommunen kan pålegge særlige tiltak for skjerming av utendørs lager.

Tidligere Flå alders og sykehjem

Gjelder området E1 og E2.

I området kan det eventuelt videreføres og utvikles lokaler og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting, kurs og undervisning.

Vikjordet (Fe1), Vassfartunet (Fe2) Esso (Fe3), Gamlebanken (Fe4), Voll (Fe5) og Hallingsport (Fe6).

Gjelder områdene Fe1- Fe6. I disse områdene skal det videreføres og utvikles en blanding av forretninger, kontorer, hotell, overnatting serveringssteder, generell service og boliger. Det kan også anlegges virksomhet i disse områdene av mer allmenntilgjengelig karakter, som kulturvirksomhet, fjernvarmesentral eller lignende. I område Fe3 kan bensinstasjon videreføres og utvikles til vegserviceanlegg.

Det tillates ikke særlig støyende, eller spesielt plasskrevende (arealekstensiv) virksomhet i disse områdene.

Tillatt mønehøyde/utnyttelsesgrad i områdene:

Betegnelse/navn:	Kote (m.o.h)	%- BYA
Fe 1 Vikjordet	≤ 157	≤ 80 %
Fe 2 Vassfartunet	≤ 155	≤ 70 %
Fe 3 Esso	≤ 152	≤ 70 %
Fe 4 Gamlebanken	≤ 157	≤ 80 %
Fe 5 Voll	≤ 150	≤ 70 %
Fe 6 Hallingsport	≤ 155	≤ 70 %

Fremtidig forretning/ervervsområder

Gjelder områdene F1- F2. I disse områdene skal det utvikles en blanding av forretninger, kontorer, hotell, overnatting serveringssteder, generell service og boliger. Det kan også anlegges virksomhet i disse områdene av mer allmenntilgjengelig karakter, som kulturvirksomhet, fjernvarmesentral eller lignende.

Tillatt mønehøyde/utnyttelsesgrad i områdene:

Betegnelse/navn:	Kote (m.o.h)	%- BYA
F 1 Vikjordet	≤ 157	≤ 80 %
F 2 Voll	≤ 150	≤ 70 %

Det bør ikke tillates boliger på gateplan/terreng/plass.

1.4 Offentlige bygninger, og allmennyttige formål

I tillegg til felles bestemmelser og retningslinjer i pkt. 1.1, gjelder følgende: Gjelder områdene Oe1-Oe4, Flå kirke og kirkegård, og Flå renseanlegg (KA). I områdene skal det videreføres og/eller utvikles lokaler og anlegg for offentlig tjenesteyting, undervisning og allmenn kulturvirksomhet, herunder idrettsanlegg.

Området Oe 1 er avsatt til felles varmesentral for Flå sentrum. Angitt mønehøyde gjelder hovedmøne. Pipeløp og andre tekniske installasjoner over tak vurderes i byggesak.

Område Flå kirke og kirkegård kan kun benyttes for videreføring eller utvikling av nåværende bruk.

Område Flå renseanlegg (KA) kan kun benyttes for videreføring eller utvikling av nåværende bruk.

Tillatt mønehøyde/utnyttelsesgrad i områdene:

Betegnelse/navn:	Kote (m.o.h)	%- BYA
Oe 1 (varmesentral)	≤ 152 (møne)	≤ 50 %
Oe 2 Flå barne- og ungdomsskole	≤ 157	≤ 80 %
Oe 3 Flå kommunehus	≤ 157	≤ 60 %

Fremtidig offentlig formål

Gjelder området O1. Området er avsatt til en eventuell utvidelse av Flåheimen, alders og sykehjem. Området skal eventuelt innlemmes ved revisjon av reguleringsplan for Flåheimen.

1.5 Allmennyttige formål

Felles bestemmelser og retningslinjer i pkt. 1.1, gjelder for formålet.

Gjelder området Flå stadion, og kan kun benyttes for videreføring eller utvikling av nåværende bruk.

1.6 Friområde

Gjelder områdene Fr1-Fr3. Felles bestemmelser og retningslinjer i pkt. 1.1, gjelder for formålet.

1.7 Anna byggeområde

Felles bestemmelser og retningslinjer i pkt. 1.1, gjelder for formålet.

Gjelder området A1. Området er avsatt til en eventuell utvidelse av Vassfaret Bjørnepark (AB). Området skal eventuelt innlemmes ved revisjon av reguleringsplan for Vassfaret bjørnepark.

2 LNF-OMRÅDE PBL § 20-4, første ledd nr. 2.

2.1 FELLES BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

I tillegg til felles bestemmelser og retningslinjer i pkt. 1.1, bokstav c og e gjelder følgende: I LNF- områder er det ikke tillatt å føre opp eller dele fra boliger, fritidsbebyggelse eller

ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av/ending av driftsbygninger i landbruket er tillatt, jfr. § 81 i plbl.

Det bør leggest til rette for flerbruk mellom landbruk og friluftsliv i sentrumsnære skog og utmarksområder.

3. OMRÅDE FOR VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 20-4, første ledd nr. 5

3.1 FELLES BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Der ikke annet framgår av plankart og bestemmelser er det for områder inntil 50 meter fra mindre vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som er nevnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93, uten at arealene inngår i detaljplan.

4.0 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL § 20-4, første ledd nr. 6.

4.1 FELLES BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Området TR1 er avsatt til vegareal for fremtidig etablering av rundkjøring mellom riksvei 7, og Vik/Flå storsenter.

Veier og adkomstanlegg som ellers er vist i planen er veiledende og har ikke rettsvirkning, jfr. PBL §20-4, andre ledd, bokstav h. Arealbruk for offentlig vegnett er vist i følgende reguleringsplaner:

<i>Plannavn:</i>	<i>Saknr:</i>	<i>Datert:</i>
Reguleringsplan Flå sentrum	19/95	15.03.95
Omkjøringsveg Rv.7	-	21.1.77

For framtidige gang- og sykkelveger er det tilstrekkelig at området inngår i bebyggelsesplan før anlegg settes i gang. Veglovens byggegrenser til fylkes og riksveger gjelder såfremt annet ikke er bestemt i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Jernbane, PBL§ 20-4, 2. ledd, bokstav b.

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan (jernbanelova §10). Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Høyspentledninger, PBL§ 20-4, 2. ledd, bokstav b.

Arealene under høyspentledninger ligger i den arealbrukskategorien som er angitt på plankartet. I tillegg er det gitt restriksjoner på arealbruk gjennom energilovgivningen. I framtidige regulerings- og bebyggelsesplaner skal aktuelle områder med kraftlinjer markeres som fareområder.

Det vises til gjeldende fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørslers langs fylkes- og riksvegnettet i Buskerud.

5 RESTRIKSJONSOMRÅDE

5.1 FELLES BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Flomsone

Området er flomutsatt. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Innenfor avsatte

byggeområder skal faregraden kartlegges nærmere gjennom regulerings/bebyggelsesplan, der flomforebyggende tiltak skal beskrives.

Drikkevannskilde, nedbørsområde til dette og område for uttak av grunnvatn

Nedbørsområdet for Flå vannverk er inndelt i 3 soner. I dette området gjelder restriksjoner etter Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften), samt de til enhver gjeldende restriksjoner for Flå vannverk, grunnvannskilde Hei.

Byggefri sone

I dette området skal det ikke etableres permanente bygg, eller anlegg over terreng som kan hindre en fremtidig mulighet for etablering av veg.