



..

## REGULERINGSFØRESEGN

### DETALJPLAN SLÅTTEMYRBEKKEN BFR 15 og 16 - TURUFJELL

#### 1. SIKTEMÅL MED PLANEN

*Siktemål med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbygg for delområda BFR 15 og 16 i områdeplan for Turufjell. Planen gjer føringar for omfang og utforming av ny bygnad og at denne framstår med heilheitleg og tilpassa til natur, friluftsliv, terreng og landskap.*

#### 2. FELLES FØRESEGN FOR HEILE PLANOMRÅDE

##### 2.1. Oppheving av tidlegare plan

Regulert område synt på plankartet erstattar deler av tidlegare regulert område i områdereguleringsplan for Turufjell med planID 2016004.

##### 2.2. Kulturminne

Om det i samband med tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og melding skal snarast sendast til kulturminnemyndigheita i Viken fylkeskommune. Jf. Lov om kulturminne § 8. Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka vert gjort kjent med denne føresegna.

##### 2.3. Energi og miljø

1. ENØK-tiltak og alternative energikjelder skal vere ivaretatt jf. gjeldande forskriftskrav.
2. Utandørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal i hovudsak gravast ned.
3. Det er krav til to oppvarmingskjelder i kvar eining.
4. Oppvarming basert på «ikkje fornybare» energikjelder (gass, diesel og parafin) er ikkje tillat.

##### 2.4. Vatn- og avløpsanlegg

1. Det skal lagast leidningsnett for vatn- og avløp fram til tomtegrense. Ny bygnad skal kople seg til felles, godkjent vassforsyning og avløpsanlegg for planområdet.
2. Alle tekniske anlegg som skal overtakast av kommuna skal byggast etter Flå kommune sin standard.

##### 2.5. Landskapstilpassing og terrengingrep

1. Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde skal skje etter skoglova.
2. Det skal ikkje gjerast endringar i terrenget ut over det som er naudsynt for grunn- og terrengarbeid for infrastruktur, bygd del av tomt, tilkomst og parkering.
3. Det skal leggjast vekt på best mogleg terrengtilpassing ved plassering av bygg på tomta.
4. Terrengingrep i samband med opparbeiding av veg, teknisk infrastruktur og parkering skal utførast så skånsamt som mogleg. Teknisk infrastruktur skal i hovudsak leggjast i køyreveg for å redusere terrengingrep.

##### 2.6. Grøne og blå strukturar

1. Økologisk tilstand i tjern, bekkar og elver skal ikkje forringast jf. miljømål for desse "Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021"
2. Truga artar og områder med rikt biologisk mangfald skal ikkje byggast ned.

##### 2.7. Utredningskrav

Høve som førar til endring av våtmarker og naturleg drenering.

..



.....

### 3. FØRESEGN TIL AREALFORMÅL

#### 3.1 Bygningar og anlegg (12-5 nr.1)

##### 3.1.1 Felles føresegn for bygningar og anlegg (H, BFK og BSA)

1. Før handsaming av byggesøknad for tomter skal det lagast utomhusplan for heile tomta som syner tilkomst, parkering, omarbeidd terreng, plassering av tiltak og avstand frå tiltak til tomtegrense.
2. Vegfyllingar og skjeringar skal ligge i ballanse mellom skjering og fylling og kan ligge innover tomtene. Ved opparbeiding av tomtene må ein ta omsyn til eventuelle fyllingar og skjeringar. Bratte skjeringar og fyllingar skal sikrast med gjerde. Fyllingar skal såast til og plantast, eventuelt lagast som støttemur.
3. Andre fyllingar og skjeringar skal revegeterast/såast, dette må skje seinast første vekstsesong . Ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon.
4. Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.
5. Flaggstong er ikkje tillate.
6. Badestamp/jacuzzi er det kun tillate å sette opp etter søknad/utsleppsløyve frå kommuna.
7. Det kan monterast solceller på tak, solcellepanela skal ha minst mogleg reflekterande verking. Solcellepanelene skal vere svarte og ha matt overflate og elles vere mest mogleg lik taket i farge.
8. Parabolantenne skal ikkje monterast over takflata, farga skal vere lik hytta.
9. Lyskjelde utvendig skal vere skjerma for å minimere lysforureining og blending.
10. Utvendig solskjerming skal vere i same farge som fritidsbustaden eller mørk grå.

##### 3.1.2 Fritidsbygg frittliggande (H)

###### 1. Fellesføresegn

- Etter søknad til kommuna er det tillate å gjerde inn inntil 200 m<sup>2</sup> av tomta, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde av naturmateriale, grind skal svinge utover. Elektrisk sauegjerde (sauenetting) er ikkje tillate.
- For fritidseiningar på tomten H568, H571, H572, H604, H611, H612, H632, H648, H650, H652, H657, H658, H664, H665 og H666 skal hytte anten byggast med sokkel, trappast i terrenget, eller ikkje vere breiare enn 7 meter. Lengderetninga på hytta skal følgje høgdekotene.
- Lågaste plassering for sluk/avløp på tomt H681 er kote +802 og for tomt H682 kote +804.
- Det kan lagast grøfter til å grave ned teknisk infrastruktur inntil 4 meter inn på tomtegrensa. Det er ikkje lov å føre opp byggverk eller annan opparbeiding av terreng som er til hinder for å kunne grave seg ned på infrastrukturen. Leidningseigar står ikkje ansvarleg for skader påført tomteeigars installasjonar innanfor byggegrensa. På tomtene H563-565, H571-572, H616-617, H626-627 og H646-H645, går det avlaupsleidning i tomtegrensa. Mot denne er det lagt byggegrense.

###### 2. Utnytting og plassering

- Det kan byggjast ei bueining pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eit fritidshus, eit anneks og eit uthus/garasje. Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- Utnyttingsgrad for kvar av tomtene kan vere maksimalt 236 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m<sup>2</sup>.
- Annekset kan ikkje vere større enn 50 m<sup>2</sup>. Uthus/garasje kan vere på inntil 50 m<sup>2</sup>.
- Det er krav om to parkeringsplassar á 18 m<sup>2</sup> pr. fritidsbustad som vert rekna med i utnyttingsgraden for tomta.

###### 3. Utforming og materialbruk

- Fritidshus kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøgde ved flatt tak er 4 meter og ved pulttak 6 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 6 meter.
- I fasaden på bygningane skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål) nyttast materiale som tre, glas og/eller stein.
- Taktekking skal vere jord/torvtak, tre eller skifer.

.....



- ∴ \_\_\_\_\_ ∴
- Anneks og uthus/garasje kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøge ved flatt tak 3,5 meter og pulttak 5 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 5 meter.
  - Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på planert terreng.
  - Anneks og uthus/garasje skal vere tilpassa hovudeininga

### 3.1.3 Fritidsbygg konsentrert (BFK)

#### 1. Felles

- Kwart enkelt område skal planleggast under eitt.
- Før handsaming av byggesøknad skal det lagast utomhusplan for heile tomta som syner tilkomst, parkering, grøntareal, omarbeidd terreng, skjering/fylling, plassering av tiltak og avstand frå tiltak til tomtegrense.
- Innanfor området skal det innpassast areal til uteopphald og leik. Uteområdet skal opparbeidast med god kvalitet.

#### 2. Utnytting og plassering

- Maksimal utnyttingsgrad og tal einingar pr. tomt går fram av tabellen under.

Tomt, BFK	Samla BYA i m2 for tomta	Einingar totalt
17	3500 m2	30
18	5500 m2	65
19	3300 m2	36

- Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- Følgande tal for oppvarma BRA skal nyttast for utrekning av parkering:
  - 1 p-plass for eining under 65 m2 BRA.
  - 1,5 p-plass for einingar over 65 m2 BRA.
  - Parkering kan leggast i bygg eller på terreng. For p-plassar på terreng skal det leggast til grunn eit areal på 18m2 som vert rekna med i utnyttingsgraden for tomta.

#### 3. Utforming og materialbruk

- Fritidshus kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøgde ved flatt tak er 9 meter og ved pulttak 10,5 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 10,5 meter. Alle mål frå gjennomsnittleg planert terreng.
- I fasaden på bygningane skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål) nyttast materiale som tre, glas og/eller stein. Som regel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
- Taktekking skal vere jord/torvtak, tre, skifer eller papp i eins svart- eller gråtone.

### 3.1.4 Skianlegg (BSA)

1. Område for alpinløyper, tur- og sykkelstigar og anlegg for teknisk infrastruktur.
2. Vegetasjon kan ryddast i alpintrasear og terrengarbeid kan utførast for å oppnå ynskt løypekvalitet. Etter terrengarbeid skal det såast for å sikre et godt visuelt uttrykk.
3. Det kan etter søknad førast opp:
  - Bygg for teknisk utstyr
  - Lysanlegg for løyper. Lysanlegget skal ikkje vere til unødig sjenanse og ikkje lyse opp større område enn naudsynt
  - Sikringstiltak for alpinløyper i form av gjerde eller anna stengsle.
  - Snø- og vindskjermar.
  - Anlegg for snøproduksjon.
4. Ved opparbeiding av nedfartar må ein ta omsyn til bekkar og flaumløp innanfor områda for å sikre avrenning av overflatevatn. Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.

∴ \_\_\_\_\_ ∴



- ∴ \_\_\_\_\_ ∴
5. Alpinløype BSA2, BSA5, BSA6 og BSA7 skal krysse SKV3 planfritt. Alpinløype BSA6 skal krysse SKV6 planfritt og alpinløype BSA4 skal krysse SKV18 planfritt.
  6. Innanfor omsynsone H560 på løype BSA1 og BSA2 gjeld egne reglar i punkt 4.2.

### 3.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (12-5 nr.2)

#### 3.2.1 Felles føresegn for Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SKV)

1. Regulert vegar skal gje heilårstilkomst.

#### 3.2.2 Køyrevegar (SKV)

1. Veg SKV 3 og 18. Regulert breidde 12 meter. Vegbreidda er 6 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 3,0 meter på kvar side.
2. Veg SKV 4 og 6-17. Regulert breidde 10 meter. Vegbreidda er 5 meter inkl. 0,5 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 2,5 meter på kvar side.
3. Veg SKV 5. Regulert breidde 6 meter. Vegbreidda er 3 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 1,5 meter på kvar side.
4. Veg SKV 19 og 20. Regulert breidde 5 meter. Vegbreidda er 3 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 1 meter på kvar side.

#### 3.2.3 Annan veggrunn - tekniske anlegg (SVG)

Område for skjering/fylling, samt tekniske anlegg i samband med vegen

### 3.3 Grønstruktur (12-5 nr.3)

#### 3.3.1 Kombinerte Grønstrukturføremål (GKG)

1. Trasé er regulert inn med 8 meter breidde. Innanfor området kan det lagast skiløype og stig for tur og sykkel. Stig kan grusast i ei breidde på maks. 2,5 meter. Det kan også lagast grøfter for teknisk infrastruktur.
2. Opparbeiding av nye trasear skal gjerast så skånsamt som mogleg. Etter terrengarbeid skal det ryddast opp og revevegetarast/såast for å sikre eit godt visuelt uttrykk. Ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon.
3. Løypekryssing av SKV3, SKV6 og SKV12 skal skje planfritt.
4. Innanfor omsynsone H560 på løype GKG gjeld egne reglar i punkt 4.2.

#### 3.3.2 Naturområde - Grøntstruktur (G)

1. Grøntstrukturen skal fungere som likeverdig rekreasjonsområde for alle brukarar så langt det let seg gjere i høve til terrenget. Det skal leggjast vekt på universell utforming i område som skal kunne nyttast av så mange som mogleg på like vilkår.
2. Innanfor området kan det lagast løyper/stigar for tur-, sykkel- og ski. Det kan førast opp tilhøyrande anlegg for desse aktivitetane som t.d. gapahuk, bålplass, aktivitetsapparat og varmestugu. Det kan også lagast grøfter til å grave ned teknisk infrastruktur, samt etablerast nødvendige bygg for vatn og avløp. Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkomme.

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindriftsføremål (12-5 nr.5)

#### 3.4.1 Landbruksføremål

1. Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkome.
2. Tekniske anlegg som trafoar, fordelingsskap, brunnar, leidningstrasear osv. kan lages innanfor område. Bygningar i samband med tekniske anlegg skal skjermast med vegetasjon.
3. Innanfor område kan det lagast løyper for tur-, sykkel- og ski. Det kan førast opp tilhøyrande bygg og anlegg for desse aktivitetane.

∴ \_\_\_\_\_ ∴



..

4. Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde skal skje etter skoglova. Elles gjeld dei generelle reglane for bygging i LNF-område.

### 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (12-5 nr.6)

#### 3.5.1 Vatn - (VN)

1. Tjernet er ein del av rekreasjonsområda innanfor plan, det kan ikkje gjerast tiltak som forverrar tilhøva for vinter- og sommaraktivitet.

## 4. FØRESEGN TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1.Flaumfare (H320)

Følgjande krav frå områdeplan for Turufjell vert og gjeldande for denne planen;

1. For områda der det er planlagt bygnad og som er dekkja av faresoner for flaum, eller ligg lågare en 0,5 meter over faresona, skal det gjennomførast risikoreduserande tiltak.
2. Bruer og kuvertar som kryssar vassdrag internt i planområdet skal dimensjonerast for en 200-årsflom. Det skal også sikrast trygge flaumvegar.
3. Mindre bekkar i forbindelse med planområdet som ikkje er omfatta av rapporten må handsamast tilstrekkeleg med tanke på flaum.
4. Overvatn må handsamast på ein hensiktsmessig måte internt i planområdet som ikkje gjer auka risiko for flaum og skred for nedstraums bygnad. Opparbeiding av tette flater og endring av dreinsvegar kan potensielt auke flaumvassføringa i bekkane. Overvasshandtering skal derfor inngå i samband med byggeplan for kvart enkelt felt.
5. Det er vurdert at fastsett vegetasjonsbelte langs bekkeløpa gjev tilstrekkeleg sikkerheit mot erosjon mot planlagt bygnad. Om bygnad vert lagt nærare bekkkant enn 20 meter bør erosjonssikring vurderast på byggeplannivå.

Aktuelle tiltak er omtala i rapport nummer 17085-01-1 frå Skred As, "Flå, Turufjell - flomvurdering".

### 4.2 Angitt hensynsone (§ 12-6) (H560)

1. H560\_1 og H560\_2 Bevaring naturmiljø: Regulert for myr i alpinløype BSA1 og BSA2. Ein skal i stor grad forsøke å unngå inngrep i myrområde. Alpinløype over myr må ligge på terreng. Ved anleggsverksemd i samband med opparbeiding av resten av løypa skal området merkast godt, det skal ikkje settast maskiner eller utstyr på eller i nærleiken av omsynsone.
2. H560\_3 - H560\_5 Bevaring naturmiljø: Regulert for myr i ski- og turløype GKG. Det skal ikkje gjerast tekniske inngrep eller terrengendringar innanfor området. Ein skal i stor grad forsøke å unngå inngrep i myrområde. Turveg over myr må ligge på terreng. Det kan leggst ut klopper for å lette kryssing eller grusast i ei breidde på maks. 2,5 meter. Det skal nyttast geonett og fiberduk oppå myra under grusmassane. Ved tydelege teikn på vassig i myra må det leggst ned stikkrenne.

## 5. REKKEFØLGJEFØRESEGN

Følgjande rekkefølgjekrav for områdeplan for Turufjell vert og gjeldande for denne planen;

### 5.1 Krav i samband med vegar, vann- og avlaupsleidningar og teknisk infrastruktur

1. Veg SKV 22 til Skarsdalen skal vere opparbeidd innan igangsetjingsløyve for fritidseining nr. 350, eller seinast 31.12.2023.

### 5.2 Krav før ferdigløyve

1. Uteareal skal vere tilstrekkeleg opparbeidd før ferdigløyve vert gjeve på einingar innanfor BFK 17, 18 og 19.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising til føresegnene

Namn	Dato	Nummer
Flå, Turufjell - flomvurdering	16.06.2017	17085-01-1

..



-  
:..\_\_\_\_\_:

:..\_\_\_\_\_: