

# Brennåsen hyttefelt. HV-1 Endret reguleringsplan.

**REGULERINGSBESTEMMELSER** (revidert i hht. vedtak i Flå kommunestyre 26.06.02, sak 0042/02)



**FLÅ KOMMUNE**

## ***Reguleringsplan for Brennåsen hyttefelt HV-1, del av Gnr.28, bnr.1 i Flå.***

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, har Flå kommunestyre i møte den 26.06.02, sak 0042/02, vedtatt disse reguleringsbestemmelser med tilhørende plankart. Reguleringsbestemmelsene er utformet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Flå, 09.07.02

\_\_\_\_\_  
Hans Bekken  
ordfører

Reguleringsplan for Brennåsen hytteområde som er en del av gnr. 28 bnr. 1 i Flå kommune.

### **§ 1 Avgrensning**

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense. Totalt areal 285.5 da.

### **§ 2 Reguleringsformål**

Området er regulert til følgende formål:

- |   |                         |          |         |
|---|-------------------------|----------|---------|
| • Byggeområder for hytter                 | PBL § 25, 1.ledd nr. 1  | B1 – B11 | 96.0 da |
| • Byggeområde for næringsvirksomhet       | "                       | N1       | 25.5 da |
| • Område for jord- og skogbruk            | PBL § 25, 1. ledd nr. 2 | J1 – J3  | 88.0 da |
| • Spesialområde for bevaring              | PBL § 25, 1. ledd nr. 6 | M1       | 0.5 da  |
| • Spesialområde for vann- og avløpsanlegg | "                       | A1       | 1.6 da  |
| • Felles trafikkområde                    | PBL § 25, 1. ledd nr. 7 | T1 – T5  | 37.5 da |
| • Felles friområde, turvei                | "                       | F1 – F14 | 36.4 da |

### **§ 3 Felles bestemmelser**

I byggeområdene kan det oppføres fritidsbebyggelse, både enkelthytter, hytter i tun, hytter for utleie og garasjer.

Inngrep i terrenget skal reduseres til et minimum. På hver tomt er det angitt en byggelinje. Innenfor denne kan alle tiltak, inngrep skje, graving, fyllinger, skjæringer, bygging av hytter og garasjer. Bare en innkjøring på 5 m bredde tillates bearbeidet utenom. Ledningsanlegg inn til bebyggelse skal også skje i denne sonen.

Det blir utarbeidet plan og beskrivelse for vann og avløpsanlegg som hver tomt må knytte seg på. Fellesanlegget opparbeides samtidig med veibygging. På enkelte tomter må det anlegges pumpe for at avløp skal fungere.

Tomteeierne har ansvar for at fyllinger og skjæringer tildekkes med vekstmasse og tilsås der dette er mulig etterhvert som utbygging blir ferdig.

Hovedutvalg for plansaker kan pålegge reparasjoner av uheldige tiltak og inngrep.

#### § 4 Byggeområde for hytter. Feltene B1 – B11 tilsammen 96.0 da.

B1 11.3 DA B2 1.8 DA B3 7.3 DA B4 4.4 DA B5 6.7 DA B6 13.2DA B7 17.9 DA  
B8 5.0 DA B9 10.1 DA B10 7.8 DA B11 10.5 DA

Etter at planen er godkjent kan ikke yttergrensen av byggeområdene forandres. Innenfor byggeområdet for hytter kan to eller flere tomter slås sammen.. Dette skal skje etter at et konkret prosjekt er presentert og plassert på tomten etter samme intensjon for bevaring av natur som gjelder for hele feltet. Bebyggelse skal ikke ligge nærmere naboer enn det vernesonene på de opprinnelige tomter viser

Dette kan skje etter at hovedutvalget for plansaker i kommunen har godtatt ny tomtedeling og tilhørende utnyttelse.

Byggelinjene er angitt teoretisk og vil bli vurdert og justert ved detaljstudium av tomtene. Arealene søkes å bli uforandret. Intensjonen er at hytteanleggene skal ligge godt i terrenget uten for mye masseflytting og utfyllinger. Det kan bli gitt pålegg om etablering av forstøtninger i stedet for høye skråninger. Byggelinjen vil bli justert for at terrenget skal bli bevart.

#### § 4.1. Størrelse , utnytting.

Hver tomt har fått angitt størrelse på bebyggbart areal. Tillatt utnyttelse av tomtene er BYA = 40 % av byggbart areal inkludert hytte, overbygget terrasse, uthus og garasje, dog ikke større enn 300 m<sup>2</sup>, (jfr. nedenstående tabell).

Tomt nr.	Tomtestørrelse m2	Byggeomr. størr. m2	Tillatt bebygget areal BYA 40 % av bygge- område m2	Merknader
1	2172.0	476.2	190.5	
2	2442.5	562.8	225.1	
3	2402.4	544.4	217.8	
4	2063.1	486.7	194.7	
5	2216.7	637.9	255.2	
6	1840.7	378.8	151.5	
7	2913.8	723.0	289.2	
8	2358.3	720.6	288.2	

9	2132.4	551.5	220.6	
10	1378.4	397.7	159.1	
11	2982.7	1028.4	300.0	maksimal størrelse er 300 m <sup>2</sup> i hht. reg.bestemmelsene
12	2337.2	599.5	239.8	
13	2314.0	593.9	237.6	
14	2100.2	503.4	201.4	
15	1796.3	490.4	196.2	
16	2312.8	639.1	255.6	
17	2680.3	529.7	211.9	
18	3385.4	637.9	255.2	
19	2879.9	685.4	274.2	
20	3067.4	627.3	250.9	
21	2740.4	710.9	284.4	
22	3099.3	582.4	233.0	
23	2816.3	451.2	180.5	
24	2493.8	524.5	209.8	
25	3716.6	517.3	206.9	
26	2239.0	534.5	213.8	
27	2712.2	632.1	252.8	
28	2418.1	653.6	261.4	
29	2732.6	680.8	272.3	
30	2697.6	547.0	218.8	
31	2404.9	519.7	207.9	
32	2904.5	653.4	261.4	
33	2358.2	617.2	246.9	
34	2584.7	481.9	192.7	
35	4076.8	525.9	210.4	
36	1945.5	532.0	212.8	
37	2431.9	586.8	234.7	
38	2095.8	514.8	205.9	

Flere bygg på samme tomt arrangeres som tun. Planeringer utover byggegrensene er ikke tillatt.

#### § 4.2 Plassering, utforming.

Anleggs- og byggetiltak skal skje innenfor angitte eller justerte byggeareal for hver tomt. Denne ligger på den del av tomte som på forhånd er vurdert som mest attraktiv for hytteplassering.

Det vil bli lagt vekt på bygningsvolumenes tilpasning til terrenget slik at det ikke blir unødig eksponering til omgivelsene. Hovedmøneretningen skal være langs lengderetningen på bygget. Det tillates bygg i vinkler og tak med opplett og arker. Vanlig tillatt høyde på hus er 1 – 1,5 etasje. I enkelte tilfeller kan u- etasje tillates.

Det skal utarbeides tomtkart for hver tomt slik at de nødvendige inngrep skal være registrert på forhånd og angitt på tegningene. Åpninger under bebyggelse skal være tette for inntrengning av dyr.

Murflater skal være pusset og gråfarget, eller forblendet med naturstein. Alle flater der det er naturlig for øvrig skal være kledd med trepanel. Tak kan konstrueres for takstein, tretak eller torvtak. Takvinkel tilpasses de nevnte konstruksjoner. Det oppfordres til måtehold i fargevalg. Det er ikke tillatt med dekkbeis og malingstyper som bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen. Det foretrekkes jordfarget, mørke beistyper uten sterke kontraster i vindskier og omramninger.

Det er stillet stor frihet til utforming og plassering av anleggene. De begrensninger som er gitt vil derfor bli håndhevet for at allmenintrykket skal bli optimalt.

Kommunens hovedutvalget for plansaker er ankeinstans.

#### **§ 4.3 Tomta.**

Inngrep på tomta, slik som adkomst, byggegrop, osv. skal utføres ved at overflatemasse tas vare på i depot for senere å legges ut på bearbeidet areal innenfor byggelinjen. Der det ikke legges ut torv skal det såes for grasetablering. Bunnvegetasjon er like viktig å bevare som trær og busker.

Det skal ikke settes opp gjerder i tomtegrensen. Derimot kan begrenset areal nærmest hytta vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerder av naturmaterialer, tre og stein.

#### **§ 4.4 Vann, avløp, energi.**

Det skal utarbeides egen vann- og avløpsplan med søknad om utslippstillatelse for området.

Det blir anlagt ledningsnett for avløp til sentralt renseanlegg. Ledningsnettet legges i veier samtidig med anlegg av disse. Systemet er avhengig av pumpeanlegg både for deler av hovedledning og fra enkelte hytter.

Tilførsel av vann fra borehull via trykktank føres ut i hytteområdet sammen med veinettet. Vann hentes fra områder der det ikke er fare for inntrengning av vann fra renseanlegget.

Energi. Elektrisk strøm tilføres området via luftstrek fra bygda. Inne i hytteområdet legges kabler i grøfter. Strømmen brukes som grunnenergi. I tillegg vil det bli anbefalt å benytte andre former for energi, gass og bioenergi.

Det vil bli utarbeidet nærmere retningslinjer for tiltak som anlegg for vann, avløp og energi. Dette skal sees i sammenheng med nye planer for en storstilet utbygging av hytter og utleiemuligheter i området.

#### **§ 4.5 Dokumentasjon**

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i mål 1:500 som viser plassering av bygget. På fasadetegninger skal det påføres profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal innsendes komplett søknad om tillatelse til tiltaket i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser samt den dokumentasjon som kommunen måtte kreve.

## § 5 Bygeområde for næringsvirksomhet (jfr. § 11 nedenfor) Feltet N 1, tilsammen 25.5 da.

Sentralt i området er avsatt plass til anlegg for overnatting og service. Nordøst i feltet danner terrenget et hjørne med høy ås i bakkant. Mot nordvest flater terrenget ut og er mer sårbar for større volumer. Det flate arealet er myrlendt over fjellgrunn. Åssidene består av fjell. Mot syd åpner landskapet seg mot en storslått utsikt.

### § 5.1 Størrelse, utnyttning

Tomten søkes utnyttet forskjellig.

I hjørnet mot nordøst kan en bygningmasse i høyde med bakenforliggende terreng ligge.

I området mot nordvest skal bygningmassen ikke overstige 2 normaletasjer.

Området for næringsvirksomhet kan deles i flere tomter. Hver tomt får u-grad, BYA 20 %. Anlegg for innendørs parkering tas ikke med i denne beregning.

### § 5.2 Plassering, utforming

Anlegg og bebyggelse skal skje innenfor samme ramme av intensjoner som for hytteområdene med vernet natur og moderat frihet i utforming av bygningsmasser. Det tillates bygg i vinkler og tak med nødvendig fall for takstein, tretak og torvtak. Takflatene kan brytes med oppløst og arker. Alle tiltak skal være preget av naturmaterialer, stein og tre. Hovedinntrykket skal være at det er trehus som ligger godt i terrenget.

Det skal utarbeides en bebyggelsesplan for området som organiserer utleiehytter, overnattingstilbud, serveringssteder, kiosker og forretninger langs en bilfri gate med et sentralanlegg i enden. I denne sammenhengen skal det gis plass for vaktmestertjenester og drift.

I bebyggelsesplanen skal det bare avsettes plass for et begrenset antall kortidskparkeringer ute. All bilparkering skal i prinsippet skje i parkeringshus. Slikt anlegg kan etableres mellom bygninger for overnatting og fjellet.

### § 5.3 Tomta

Areal som ikke benyttes til bygninger, veier og plasser skal beholdes uberørte som natur eller inngå i en kultivert fjellpark, åpen for allmenn ferdsel.

Før inngrep foretas skal det legges fram en plan som forplikter tiltakshaver å arbeide innenfor fastlagte grenser og med plikt til å reparere natur som blir ødelagt slik at anlegget fremstår bearbeidet og helhetlig i landskapet. Det kan fastsettes bot for unlatelse av vern og bevaring som forutsatt.

Det er tilkomst til tomta både fra vest og fra syd. Hovedadkomst til et sentralanlegg skal fortrinnsvis skje fra syd. Det skal ikke legges opp til gjennomkjøring.

### § 5.4 Vann, avløp, strøm.

Næringsarealet vil kreve egen utredning for etablering av vann og avløpssystemer. Det samme gjelder for energitilførsel. Målet er å benytte systemer som tífredsstiller krav til utslipp og energiskapning.

Alle ledninger i grunn legges i plass- og veianleggene.

**§ 6 Område for jord- og skogbruk** Feltene J 1 – J 3 til sammen 88.0 da.

J1 83.4 DA J2 3.5 DA J3 1.1 DA

Områdene som er merket for jord- og skogsdrift skal forvaltes etter tradisjonell skogsdrift. Skogloven og verneskogbestemmelsene gjøres gjeldende for området.

Det vil være aktuelt å foreta en vurdering for en forsiktig gjennomhogging for at tomtene kan fremstå som attraktive i forhold til lys og utsikt.

Fjerning av vegetasjon, trær og busker etter at området er bebygget kan ikke skje uten etter kontakt med det kommunale hovedutvalg for plansaker.

**§ 7 Spesialområde for bevaring** Feltet M 1 til sammen 0.5 da

Det er registrert to mulige fornminner i området. Disse ligger på tomt 17 og er merket med skravur. Det merkede området må vernes for ethvert inngrep. Trolig er dette blestergroper. Andre fornminner er ikke registrert innenfor dette reguleringsområdet.

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeidene i området, må arbeidene straks stanses og kulturavdelingen i fylket varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2

**§ 8 Spesialområde for renseanlegg.** Feltet A 1 til sammen 1.6 da.

Det er avsatt areal for rensing av avløp. Dette er merket med skrå skravur. Nødvendige tiltak, anleggs- og bygningsmessige for formålet, kan tillates på dette arealet.

**§ 9 Felles trafikkområder** Veiene T 1 - T 5 til sammen 37.5 da

T1 15.9 DA T2 10.8 DA T3 1.5 DA T4 8.3 DA T5 1.0 DA

Det skal ikke bygges andre veier i området enn angitt på plan. Det er gjort store anstrengelser for at veiene skal ligge godt i terrenget. Allikevel er det enkelte steder der veianlegget vil dominere ved skjæringer og fyllinger. Kartmaterialet er slik at justeringer bør foretas når endelig utstikking kan foretas etter befaringer. Det er å foretrekke skjæringer mer enn fyllinger.

Hver hyttetomt skal opparbeide plass for 2 biler utenfor garasje. Utover dette er det avsatt plass til parkering for gjester to steder i området for til sammen ca 60 biler.

Det er avsatt plass til snøopplag langs veiene og i endene.

I trafikkområdet er avsatt plass for felles avfallshåndtering. Plassene for container eller mindre bokser bør skjermes for direkte innsyn. Renovasjonsordning innføres etter de krav kommunale myndigheter stiller.

**§ 10 Felles friområde, turvei.** Feltene F1 – F14 til sammen 36.4 da.

F1 8.0 DA    F2 7.9 DA    F3 1.5 DA    F4 3.0 DA    F5 2.7 DA    F6 1.8 DA  
F7 0.6 DA    F8 0.1 DA    F9 0.9 DA    F10 2.3 DA    F11 0.5 DA    F12 2.0 DA  
F13 0.6 DA    F14 0.6 DA

Langs alle veier er det avsatt areal for turvei. Hver tomt har på den måten adkomst direkte til områder som er åpne for fri ferdsel. Dermed sikres almenferdselen i området. Turveiene skal ikke opparbeides.

**§ 11 Rekkefølgebestemmelse** (byggeområde for næringsvirksomhet).

Utbygging i planens område N1 kan ikke igangsettes før krysset Rv.7 – Fv.202 er utbedret til fullkanalisert kryss i henhold til vegnormalene og at Fv.202 er rustet opp til tilfredsstillende standard.

Oslo, 14.03.02.

BENOR AS, Bergsvein Normann.

**Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak 26.06.02, sak 0042/02.**

Flå, 09.07.02

Teknisk sjef