



REGULERINGSFØRESEGN DETALJPLAN BFR 27 - TURUFJELL

1. SIKTEMÅL MED PLANEN

Siktemål med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbygg for delområde BRF27 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 under anleggsarbeid eller annan verksemd i området dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast ratt, og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varslast, jf. Lov om kulturminne § 8. Det er viktig at dei som utfører arbeidet 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. Det er ikkje tillatt med oppvarming basert på «ikkje fornybare» energikjelder (gass, diesel og parafin).

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 byggjeområde 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 leggest 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 byggjast 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 (Felt H og BFK)

1. Før handsaming av byggesøknad for enkelttomter skal det lagast utomhusplan som syner tilkomst, omarbeidd terreng, plassering av tiltak og avstand frå tiltak til tomtegrense.
2. Parabolantenne skal ikkje monterast over takflata, farga skal vere lik hytta.
3. Vegfyllingar og skjeringar kan ligger 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 plantas, eventuelt lagast som støttemur.
4. Lyskjelde utvendig skal vere skjerma for å minimere lysforureining og blanding.
5. Flaggstang er ikkje tillate.
6. Fyllingar og skjeringar skal revegeterast/såast, dette må skje seinast første vekstsesong . Ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon.
7. Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.

3.1.2 Fritidsbygg frittliggande (H)

1. Fellesføresegn

- Etter søknad til kommuna er det tillate å gjerde inn inntil 200 m2 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 tomtene H303, H304, H305, H306, H308, H329 skal hytte trappast i terrenget, eller ikkje vere breiare enn 7 meter. Lengderetninga på hytta skal følgje høgdekotene.

2. Utnytting og plassering

- Det kan byggjast ei buening 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 H298 - H308 kan vere maksimalt 236 m2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m2.
- Utnyttingsgrad for kvar av tomtene H309 - H330 kan vere maksimalt 286 m2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 200 m2.
- Annekset kan ikkje vere større enn 50 m2. Uthus/garasje kan vere på inntil 50 m2.
- Det er krav om to parkeringsplassar á 18 m2 pr. fritidsbustad som vert rekna med i utnyttingsgraden for tomta.
-

3. Utforming og materialbruk

- Fritidshus kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøge ved flatt tak er 4 meter og ved pulttak 6 meter. Maksimal mønehøge for saltak er 6 meter. Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på planert terreng.
- 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, skifer eller papp i svart/gråtonar.
- Anneks og uthus/garasje kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøge ved flatt tak 3,5 meter og pulttak 5 meter. Maksimal mønehøge 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. Utnytting og plassering

- Det kan samla for BFK-føremålet byggast inntil 11 bygg med inntil 4 einingar i kvar, 44 einingar totalt. Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- Samla utnyttingsgrad er 4800m2 BYA. Innanfor dette arealet kan kvart bygg vere på inntil 275 m2 BYA.
- Følgande tal skal nyttast for utrekning av parkering:
 - 1 p-plass for eining under 65 m2 BRA.
 - 1,5 p-plass for einingar mellom 65 m2 og 85 m2 BRA.
 - 2 p-plassar for einingar over 85 m2 BRA.
 - Parkering kan leggest i bygg eller på terreng. For p-plassar på terreng skal det leggest til grunn eit areal på 18m2 som vert rekna med i utnyttingsgraden for tomte.

2. Utforming og materialbruk

- Fritidshus kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøge ved flatt tak er 8,5 meter og ved pulttak 10 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 10 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.
- Taktekking skal vere jord/torvtak, tre, skifer eller papp i svart/gråtonar.

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 Køyreveggar (SKV)

1. Veg SKV 1,3 og 7. 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.
2. Veg SKV 2. Regulert breidde 8 meter. Vegbreidda er 4 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 2,0 meter på kvar side.
3. Veg SKV 4-6. Regulert breidde 5 meter. Vegbreidda er 3 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 1 meter på kvar side.
4. Veg SKV 8. Regulert breidde 6,5 meter. Vegbreidda er 3,5 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 1,5 meter på kvar side.
5. Veg SKV 22. Regulert breidde 11 meter. Vegbreidda er 6 meter inkl. 0,5 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 2,5 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. Trase er regulert inn med 10 meter breidde. Innanfor området kan det lagas skiløype for alpin og stig for tur og sykkel. Det kan også lagast grøfter for teknisk infrastruktur.
2. Løypekryssing av veg SKV5 skal skje planfritt.
3. Løypekryssing av SKV22 kan skje i plan.
4. Ved tydlege teikn på vassig i myra må det leggest ned stikkrenne.
5. Turveg over myr må ligge på terreng og vere grusa i ei breidde på max. 2,5 meter. Det skal nyttast geoduk oppå myra under grusmassane.



.._____..

3.4 Landbruks., natur- og friluftformål og reindriftsformål (12-5 nr.5)

3.4.1 Landbruksformål

1. Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkome.
2. Tekniske anlegg som trafoar, fordelingsskap, brunnar, leidningstrasèar osv. kan lages innanfor området. Bygningar i samband med tekniske anlegg skal skjermast med vegetasjon.
3. Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde skal skje etter skoglova. Elles gjeld dei generelle reglane for bygging i LNF-område.

4. REKKEFØLGJEFØRESEGN

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

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

1. Veg SKV 22 til Skarsdalen skal vere opparbeidd innan igangsettingsløyve for fritidseining nr. 350, eller seinast 31.12.2023.
2. Før det vert gjeven IG på eining nr. 420 (byggetrinn 1) skal det føreligge ny trafikkvurdering for trafikkbelastninga området har på rv.7.

.._____..