



REGULERINGSFØRESEGN DETALJPLAN BFR 39 - TURUFJELL

1. SIKTEMÅL MED PLANEN

Siktemål med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbygg for delområde BFR39 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 terrenginngrep

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. Terrenginngrep 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 terrenginngrep.

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

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 H287 og H288 skal hytte trappast i terrenget, eller ikkje vere breiare enn 7 meter. Lengderetninga på hytta skal følgje høgdekotene.
- For tomtene H279, H283, H290, H293, H295 og H296 er det lagt byggegrense i myrkant. Det er ikkje tillate å omarbeide myra på tomta.
- For tomtene H275-H281, H284, H292-H295 er det lagt byggegrense mot teknisk infrastruktur. Det er ikkje lov å føre opp byggverk eller annan opparbeiding av terreng som er til hinder for å kunne grave seg ned på leidningen. Leidningseigar står ikkje ansvarleg for skader påført installasjonar innanfor byggegrensa.

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 tomt kan vere maksimalt 236 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 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 mønehøgde for saltak er 6 meter. Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på 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 mønehøgde for saltak er 5 meter. Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på terreng.
- Anneks og uthus/garasje skal vere tilpassa hovudeininga



.._____..

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

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

1. Regulert vegar skal gje heilårstilkomst.

3.2.2 Køyrevegar (SKV)

1. Veg SKV 8-10 og SKV22. 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 11. 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 vegg grunn - 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 8 meter breidde. Innanfor området kan det lagas løyper/stigar for tur-, sykkel- og ski. Det kan også lagast grøfter til å grave ned teknisk infrastruktur.
2. Opparbeiding av turløyper på myr må skje ved å legge geoduk og fiberduk eller tilsvarande oppå myra som underlagt for grusmassar.
3. Ved tydelege teikn på vassig i myra må det leggast ned stikkrenne.
4. Turveg over myr må ligge på terreng og vere grusa i ei breidde på max. 2,5 meter.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrifformål (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. FØRESEGN TIL OMSYNSSONER

4.1. Flaumfare (H320)

1. For områda der det er planlagt bygnad og som er dekkja av faresoner for flaum, eller ligg lågare en 0,5 meter over faresonen, skal det gjennomførast risikoreduserande tiltak.
2. For sidebekkar til Olasæterbekken anbefaler ein å nytte sikkerheitsmargin på 1 meter mot planlagt bygnad over regulert vegetasjonsbelte.
3. Bruer og kuvertar som kryssar vassdrag internt i planområdet skal dimensjonerast for en 200-årsflom. Det skal også sikrast trygge flaumvegar.
4. Mindre bekkar i forbindelse med planområdet som ikkje er omfatta av rapporten må handsamast tilstrekkeleg med tanke på flaum. Det skal utarbeidast ein felles flomvurdering for øvre del av Østre Slåttemyrbekk. Denne skal være på plass før byggesaksbehandling av tomter langs vassdraget.
5. 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 drensvegar kan potensielt auke flaumvassføringa i bekkane. Overvasshandtering skal derfor inngå i samband med byggeplan for kvart enkelt felt.

.._____..



.._____..:

6. Det er vurdert at fastsatt 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".

5. REKKEFØLGJEFØRESEGN

Følgjande rekkefølgjekrav for områdeplan for Turufjell vert og gjeldane 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 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.

6. DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING TIL FØRESEGNENE

Rapport nummer 17085-01-1 frå Skred As, "Flå, Turufjell - flomvurdering"

.._____..: