



REGULERINGSFØRESEGN

DETALJPLAN Slåttemyrtjern BFR 3-6 og 8 - TURUFJELL

1. SIKTEMÅL MED PLANEN

Siktemål med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbygg for delområda BFR 3, 4, 5, 6 og 8 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. 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 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 leggjast 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 (Felt H, BFK og BK/BFR)

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 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 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. 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.
7. Parabolantenne skal ikkje monterast over takflata, farga skal vere lik hytta.
8. Lyskjelde utvendig skal vere skjerma for å minimere lysforureining og blanding.
9. 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 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 tomten H502, H505, H506, H524, H546, H548 og H557 skal hytte anten byggast med sokkel, trappast i terrenget, eller ikkje vere breiare enn 6,4 meter. Lengderetninga på hytta skal følgje høgdekotene.
- For tomt H506 og H507 skal ikkje overkant betong på golv i bygningar kopla på avlaupsnettlet leggast lågare enn kote 642moh.

2. Utnytting og plassering

- Maksimal utnyttingsgrad og maksimalt tal på bygningar pr. tomt går fram av tabellen under.

Tomt, H	Samla BYA i m ² for tomta	Tillate bygningar på tomta		
		Fritids-bygg, BYA inntil	Uthus/Garasje, BYA inntil	Anneks, BYA inntil
436-439	236 m ²	150 m ²	50 m ²	50 m ²
440-523	171 m ²	100 m ²	50 m ²	Ikkje lov
524-557	236 m ²	150 m ²	50 m ²	50 m ²

- Det kan byggjast ei bueining pr. tomt. Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- Jf. tabellen over skal utnyttingsgrad vere maksimalt 236 m² BYA eller 171 m² BYA pr. tomt. Der oppføring av anneks er tillat kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m².
- Annekset kan ikkje vere større enn 50 m².
- Uthus/garasje kan ikkje vere større enn 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

- H436-439 og 524-557:
 - Fritidshus kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøgd ved flatt tak er 4 meter og ved pulttak 6 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 6 meter.
 - Anneks og uthus/garasje kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøgd ved flatt tak 3,5 meter og pulttak 5 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 5 meter.
- H440-523:
 - Fritidshus skal ha saltak med maksimal mønehøgde 6 meter.
 - Uthus/garasje skal ha saltak med maksimal mønehøgde 5 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. 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. Det er ikkje lov med papptak på H436-439 og H440-523.
- Anneks og uthus/garasje skal vere tilpassa hovudeininga

3.1.3 Fritidsbygg konsentrert (BFK)

1. Felles

- Området 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

- Det kan samla for BFK-føremålet byggast inntil 24 fritidseiningar. Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- Samla utnyttingsgrad er 3050m² BYA.
- 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 gesimshøgd 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 Kombinert bygg og anleggformål (BK/BFR)

1. Felles

- Tomta er regulert til kontor/næring med etterbruk som fritidsbustad.
- Når kontor-/næringsfunksjonen går ut av bruk kan formålet etter søknad gjerast om til fritidsbustad.

2. Utnytting og plassering

- Maksimal utnyttingsgrad er 236 m2 BYA. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad/kontor og anneks vere på inntil 150 m2. Annekset kan ikkje vere større enn 50 m2. Uthus/garasje kan vere på inntil 50 m2.
- Det kan byggjast ei bueining/kontorbygg pr. tomt. Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- Det er krav til 6 parkeringsplassar så lengje bygningsmassen vert bruka til kontor/næring, ved bruk som fritidsbustad er kravet to parkeringsplassar á 18 m2. Det skal berre reknast 36m2 BYA for parkering i utnyttingsgraden for tomta.

3. Utforming og materialbruk

- Fritidsbustad/kontor 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.
- Anneks og uthus/garasje kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøgde 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.
- 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.
- Anneks og uthus/garasje skal vere tilpassa hovudeininga

3.1.5 Vatn og Avlaupsnett (BVA)

- Innanfor område kan det etablerast anlegg for vatn og avlaup med tilhøyrande funksjonar

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 1 og 2. Regulert breidde 12 meter. Vegbreidda er 6 meter inkl. 0,5 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 2,5 meter på kvar side.
2. Veg SKV 32, 33, 35-37, 41-43, 46, 47, 49-51 og 55. Regulert breidde 10 meter. Vegbreidda er 5 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 2,5 meter på kvar side.
3. Veg SKV 34, 40, 44, 45, 48, 53 og 54. 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 38, 39 og 52. 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.

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. 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 revegeterast/såast for å sikre eit godt visuelt uttrykk. Ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon.
3. Løypekryssing av SKV1 skal skje planfritt.
4. Ein skal i stor grad forsøke å unngå inngrep i myrområde. Turveg over myr må ligge på terrenget. Det kan leggest ut klopper for å lette kryssing eller grusast i ei breidde på max. 2,5 meter. Det skal nyttast geoduk oppå myra under grusmassane.
5. Ved tydlege teikn på vassig i myra må det leggest ned stikkrenne.

3.3.2 Grøntstruktur (G)

1. Grøntområde skal fungere som likeverdig rekreasjonsområde for alle brukarar så langt det let seg gjere i høve til terrenget. Det skal leggest 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 bygg for desse aktivitetane. 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 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, fordelingskap, 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)

4. 3.5.1 Vatn - (VN)

1. Tjerna 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)

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

4.3 Angitt hensynsone (§ 12-6) (H560)

1. H560_1 Bevaring naturmiljø: Regulert for naturtypelokalitet Slåttemyrtjern. Det skal ikkje gjerast tekniske inngrep eller hogst innanfor området. I samband med anleggverksend skal området merkast godt, og det skal ikkje settast maskiner eller utstyr på eller i nærleiken av hensynsona.
2. H560_9 Bevaring naturmiljø: Regulert som buffersone for naturtypelokalitet slåttemyr i eit belte på 20 m rundt lokaliteten. Det kan ikkje gjennomførast tiltak som kan skade slåttemyra. Ved søknad om løyve til tiltak innanfor sona skal det vurderast korleis tiltaket påverkar slåttemyra.

..



..

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 igangsetjingsløyve 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.

5.2 Krav før ferdigløyve

1. Uteareal skal vere tilstrekkeleg opparbeidd før ferdigløyve vert gjeve på einingar innanfor BFK.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising til føresegnene

Namn	Dato	Nummer
Turufjell, naturverdier og konsekvensutredning, dater 09.02.2017	09.02.2017	605062-01