

Detaljreguleringsplan for Kvamsfjellet R1

PlanID : 343620210002

Bestemmelser

Vedtatt dato :
Saksnummer :

1. Planens hensikt

Planens formål er å regulere avsatt område til reiselivsvirksomhet med hotell, hytter og leiligheter for utleie

2. Reguleringsformål

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan -og bygningslovens §12-5

Reguleringsformål (PLB §12-5):

Bebyggelse og Anlegg (PBL §12.5.1)

- Fritids og turistformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12.5.2)

- Veg (SV)
- Annan Veggrunn grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PLB §12.5.3)

- Turdrag (GTD)
- Naturområde (GN)
- Friområde (GF)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Dokumentasjon

Prosjektering av veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for biler. Søknaden skal også vise på kart og snitt for den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone).

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er biloppstilling på egen tomt. Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmaterialiet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

3.2 Terrenginngrep og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundamenter for bebyggelsen skal etablering av skjæring og eventuell fylling unngås.

Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge gode kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebis at bebyggelsen får en alminnelig god standard.

3.4 Overflatevann

3.4.1 Generelle bestemmelser om overflatevann

Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om tiltak.

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større/raskere etter utbygging enn før utbygging. Lokal overvannsdiskonering (LOD) skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av tiltak. Det vil si at alt takvann og vann fra tette flater skal ledes og fordeles direkte ut i terreng eller til vegeterte grøfter som legger til rette for sakte avrenning og infiltrasjon.

3.4.2 Dimensjonering av stikkrenner

Stikkrenner under SV1 og SV3 skal ha minimums dimensjon på 0,6m

Stikkrenner under SV2 skal ha minimums dimensjon på 0,8m alternativt to rør på 0,6 + 0,5m

3.5 Vann, avløp og strøm

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøftetråse med vann og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetråse med vann- og avløp, må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for sentergrøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg, må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepsonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

3.6 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Belysning

Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for utelys skal være skjult og skal ikke lyse over horisonten. Utelys for enhet skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp.

4.1.2 Gjerder

Planområde som helhet kan etter søknad gjerdes inn. Interne gjerder tillates ikke. Gjerdet skal føres opp på en slik måte og være vedlikeholdt sli at det ikke er farleg for folk eller husdyr. Gjerdet skal være minimum 1,10 meter høgt, og så sterkt og tett at det holder husdyr ute. Det er ikke lov med elektrisk gjerde.

4.1.3 Krav til detaljering

Komplett situasjonsplanen for hvert delfelt skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal inneholde:

- plassering og utforming av tilkomst og eventuelle internveger
- eventuelle felles og private parkeringsplasser
- eksisterende og planlagt bebyggelse med angitt møneretning

- eksisterende og planlagte overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- minste avstand fra bygg til nabogrenser, minste avstand fra bygg til nabobebyggelse, og minste avstand fra bygg til midten av veg
- endring av terreng (både fylling og skjæring) illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng
- ledninger for vann og spillvann
- piler som viser avrenning for overvann til naturlig vannveg/flomveg

4.2 Fritids og turistformål, konsentrert frittliggende BFT7, 8, 10 og 11

I byggeområdet kan det oppføres konsentrert frittliggende utleieenheter

4.2.1 Størrelse, utnytting

Samla bruksareal (BRA) skal ikke overstige 25% BRA inkl. parkering pr delfelt. Det skal settes av 1 p-plass per enhet.

Maksimal størrelse på bygg er 90m²

4.2.2 Utforming og høyder

Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset eksisterende bygningsmiljø og lokal byggeskikk. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta. Unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

Maksimal mønehøgde kan være 6,0 meter og maksimal gesimshøgde 4,0 meter

Hvert glassfelt på vinduer skal være maksimalt 1,5 m².

Takform skal være saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller annet ikke-reflekerende materiale.

Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.3 Utleieenheter, leiligheter BFT1 og 2

I byggeområdet kan det oppføres leilighetsbygg for utleie.

4.3.1 Størrelse, utnytting

Samla bruksareal (BRA) skal ikke overstige 25% BRA inkl. parkering pr delfelt.

4.3.2 Utforming og høyder

Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset eksisterende bygningsmiljø og lokal byggeskikk. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta. Unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hvert glassfelt på vinduer skal være maksimalt 1,5 m².

Takform skal være saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller annet ikke-reflekterende materiale.

Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.4 Fritids og turistformål, konsentrert frittliggende BFT3, 4 og 5

I byggeområdet kan det oppføres frittliggende utleiehytter

4.4.1 Størrelse, utnyttning

Samla bruksareal (BRA) skal ikke overstige 25% BRA inkl. parkering. Maksimal størrelse på bygg er 140m² BYA.

4.4.2 Utforming og høyder

Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset eksisterende bygningsmiljø og lokal byggeskikk. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte. Unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

Maksimal mønehøgde kan være 6,0 meter og maksimal gesimshøgde 4,0 meter

Hvert glassfelt på vinduer skal være maksimalt 1,5 m².

Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller annet ikke-reflekterende materiale.

Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.5 Fritids og turistformål, hotellet BFT 6 og 9

Området skal brukes til leilighetshotell, overnatting, utleie, servering, samt tilhørende tekniske anlegg og lager for hotellet.

Det tillates ikke utvidelse av hotellbygningen., men kan fradeles til egen matrikkelenhet.

4.6 Energianlegg

Alle elektriske kabler skal legges i bakken.

Det tillates etablering av nettstasjon innenfor byggeområdene.

5. Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.1 Veg

Feltet får atkomst via internt vegsystem fra SV1. Den interne vegen er regulert til 4,0 meters bredde.

5.2 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at dette er sikra med steinplastring eller annet tiltak. Evt. større mur skal utformes som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med stedeagne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Turdrag (GTD1-3)

I GTD er det tillatt å anlegge skiløypetrase med en totalbredde på 6 meter. Det kan foretas nødvendig rydding / opparbeiding slik at løypene kan maskinprepareres og brukes som turveger om sommeren. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

6.2 Friområde (GF)

Området skal benyttes til friområde. Området kan tilrettelegges for skileik, ballek, lekearealer, klatrepark eller andre aktiviteter til sport og lek. Det tillates oppført bygninger og installasjoner som er direkte knyttet til slik bruk.

Ledningstraseer for vann, avløp og kabler kan anlegges gjennom friområdet, så lenge det legges i tråd med VA-plan.

6.3 Naturområde (GN)

Området skal fungere som en vegetasjonsskjerm. Det tiltes ikke inngrep i sonen.

7. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

7.1 LNF

Benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Ledningstraséer for vann, avløp og kabler kan anlegges gjennom friluftsmålet, så lenge det legges i tråd med VA-plan. Andre terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots.

8. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse i områder BFT7,8 10 eller 11

- 9.1 SV2 skal være ferdig opparbeidet
- 9.2 GTD2 skal være ferdig tilrettelagt.