

Reguleringsføresegner for F 14, F 15 og del av L3 på Kvisletoppen.

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-27-1 og §30, er det utarbeidd "Utbyggingsplan for Kvisletoppen F-14, F-15 og del av L-3 på Kvisletoppen i Valle kommune. Planen byggjer på føringar som er nedfelte i Reguleringsplanen for Kvisle i Valle kommune, vedteken i kommunestyret 30.01.2008.

Føresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet « Utbyggingsplan, F14, F15 og deler av L3 - KVISLETOPPEN», Valle kommune, Målestokk 1:1000, datert 20.05.2009. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

1 Generelt

1.1 Området regulerast til følgjande føremål (jfr. pbl § 25)

- **Byggjeområde**, § 25.1 (område for fritidseiningar)
- **Spesialområde**, §25.6 (privat veg, anna veggrunn- Privat veg, friluftsområde (på land), Bevaring av landskap og vegetasjon; inngrepsfrie soner)

1.2 Føremålet med Utbyggingsplanen

Føremålet med planen er å regulere infrastrukturen og heimle etablering av fritidsbustads-område i dei flateregulerte teigane F14, F15 og del av L3 i overordna reguleringsplan for Kvisle. Del av L-3 er lagt til F-14 og F-15.

2 Felles føresegner for planen

2.1 Krav til planane

- a) Alle tiltak og inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast slik at anlegga vert minst mogeleg synlege og eksponerte mot omgjevnaden. Kommunen kan krevje nærare dokumentasjon som omtalar/illustrerar konsekvensar av tiltaka. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i stor grad bevarast, dette gjeld særleg monumentale furutre innan området.
- b) I bratt terreng skal det brukast underetasje for å unngå store terrenginngrep.
- c) Anleggsarbeid skal ikkje skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaftan - 2.pinsedag), jul (julaftan - 2. juledag), eller nyttårshelg.
- d) Busetnaden i området skal tilknyttast felles vassforsyning og avlaupsnett som er i samsvar med hovudplan for VA-anlegg.
- e) VA-leidningar og straumkablar skal i størst mogleg grad leggjast i vegtraseane. Dette skal gjerast samstundes med at vegane opparbeidast. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende gjeldende kommunaltekniske normer.
- f) Nye straumlinjer skal leggjast i jordkabel.
- g) Alle grøfter skal tilbakeførast til opphavleg utsjånad innan 1 år.

2.2 Rekkjefølgjekrav

- a) Før det kan gjevast byggjeløyve for fritidsbustadar eller andre bygg må det ligge føre godkjende løysingar, mellombels eller permanente, for veg, vatn og avlaup. Bustadar kan ikkje takast i bruk før framføring av vegar, VA – løysingar, straum og område for renovasjon er ferdigstilt til vedkomande hyttetomt.
- b) Før utbygging av byggeområdet kan ta til må følgjande punkt vera oppfylt: Utviding av Brokke – Suleskardvegen fra Rv. 9 og opp til Furustøyl, samt etablering av rundkøyring ved avkøyring frå fylkesvegen skal vera gjennomført eller sikra på annan måte, slik kommunen og Vegstyresmaktene godtar. Reiselivsmessig infrastruktur i nærområder til planen og i kommunen elles som nødvendig for å oppretthalde området attraktivt må sikrast på slik måte som kommunen godkjenner.
- d) Det skal leggjast til rette også for langrenn i området. Trase for skilåm skal leggjast syd for området og må seinare takast inn i området F-8.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak på den einskilde tomt/bygning skal det vedleggast ein situasjonsplan som viser bygningsplassering, høgdar, biloppstillingsplassar, tilkomst og evt. inngjerding av området. Situasjonsplanen skal også vise med "inngrepsfri grense" som skal vere som vist i illustrasjonsplanen for området. Dei grønne felta i illustrasjonsplanen skal ikkje opparbeidast, dei skal vere inngrepsfrie.

Ved søknad om byggeløyve skal det på fasadeteikningane leggjast inn tverrprofil av tomte frå eigedomsgrense til veg, der terrenglinjer før og etter opparbeiding av tomt er påført.

I den grad kommunen krev Utbyggingsavtale skal slik avtale vera framforhandla for utbygging skjer.

Teknisk planlegging av anleggstiltak skal føreleggjast og godkjennast av kommunen. I den planen skal gjerast greie for kvar overskotsmassar skal deponerast og kvar steinmassar til vegbygging og fundamentering skal hentast. Planar skal vere godkjent før inngrep kan ta til.

Prinsippa for renovasjonsordning på stutt og lang sikt skal dokumenterast i den tekniske planen.

2.4 Miljøforhold

Ved byggjemelding for nye bygg i området skal det dokumenterast at byggje-grunnen er fri for skadeleg radonstråling eller det gjerast byggjetekniske tiltak, radonsperre el liknande.

2.5 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp freda kulturminne må arbeidet straks stansast og regionaletaten varslast, jf. Kulturminnelova § 8.2.

3 REGULERINGSFØREMÅL

3.1 Byggjeområde – Område for fritidseiningar (PBL § 25.1)

- a) Utnyttingsgrad og maksimal mønehøgde til den enkelte tomt framgjeng av tabell som følgjer sist i føresegnene. Utnyttingsgrad er oppgitt i % BYA og er også omrekna i areal BYA. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 120 m². Det kan byggjast inntil tre sekundærbygningar, største sekundær-bygning kan ikkje overstige 50% av hovudbygningen, 2. sekundærbygning 30 % av hovudbygningen. Sjå illustrasjonsplan for korleis utbygginga er tiltenkt. Maks. mønehøgde for sekundærbygningar er 4,8 m. Bygningane kan koplast saman eller samanklossast.
- b) Dersom det byggast fleire bygg på ei tomt så skal alle bygg reknast med i tillete byggeareal.
- c) Takvinkel skal vere mellom 22 og 34°.
- d) Synlig grunnmur og pilarar skal ha maks 0,7m høgde over terreng overalt rundt bygningskroppen. Dersom det er aktuelt med høgare grunnmur må det søkjast særskilt og det tiltrer krav om forblending med naturstein.
- e) Møne og gesimshøgder målast frå OK golvhøgde.
- f) Det kan gjerdast inn maksimalt 100m² ved inngongspartiet som skjerming mot husdyr. Utforming og farge fastsettast i situasjonsplan ved søknad om tiltak på den einskilde tomt.
- g) Det er ikkje tillete med flaggstong.
- h) Garasjar/uthus/bod knytt til områda skal avgrensast til maks 25m² pr. bueining og skal byggjes som naturleg del av hytte med same takform og materialbruk (einheitleg). Areal inngår som del av BYA. Maks mønehøgder på garasje er 3,9m.
- i) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet (sjå illustrasjonsplan).
- j) I byggjeområdet kan det gravast ned straumkablar og VA-tekniske anlegg. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
- k) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv, tre eller naturstein. Brotne takflater er tillete.
- l) Hovudmøneretning på hyttene skal vere parallelle med høgdekotene.
- m) All bygningsmasse med innlagt vatn skal tilknyttast godkjent VA-anlegg.
- n) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. hyttetomt, ein av desse kan vere i garasje. Areal til parkering i garasje eller fritt plassert inngår i BYA.
- o) Fylgjande fargeskala skal nyttast:



I tillegg kan bleiking med hjelp av jarnvitriol nyttast.

3.3 Spesialområde (PBL § 25.6)

Privat veg

- a) Vegane innafor området kan opparbeidast i ei breidde på inntil 4m.
- b) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Dersom det ikkje er høve til å byggje vegen ved hjelp av fyllingar/jordskjeringar innanfor føremålet skal ein nytte murar. Desse kan byggast opp til 1,2 m høge og skal utførast i naturstein.
- c) Det er høve til å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar i vegtraséen.
- d) Avkøyning til den einskilde tomt skal skje der det er markert avkøyning på plankartet (sjå også illustrasjonsplan for utforming av avkøyning).

Anna vegg grunn - Privat veg

- a) Innan føremålet er det høve til å gjere inngrep i terrenget med fyllingar/ skjeringar og lage grøfter ved opparbeiding av vegen i området
- b) Det er høve til å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar innan føremålet
- c) Jordskjeringar og fyllingar skal dekkast til med jord, og elles gjevast ei tiltalende utforming.

Friluftsområde (på land)

- a) Innafor friluftsområda skal det ikkje gjerast inngrep i terreng eller vegetasjon.

Inngrepsfrie soner og bevaring av landskap og vegetasjon

- a) Furutre som er teke inn i plankartet skal takast vare på.
- b) Arealane som ligg utanfor byggegrop, og som er merka som inngrepsfrie sonar skal det ikkje gjerast inngrep i eller fyllast ut i. Vegetasjonen her skal takast vare på.

Utnyttingstabell F14, F15 og del av L3- Kvisletoppen

Denne tabellen er del av føresegnene og dermed juridisk bindande. Byggje-punkta er merka av med ein blå sirkel med kryss på kvar tomt. OK golvhøgder oppgit i utnyttingstabellen er hovudregelen og justering innafor toleransegradene kan berre gjerast for å få tilfredstillande adkomst til tomte. Toleransegrad: inntil +100 cm /- 200 cm. Koordinatane er oppgitt i Euref koordinatsystem.

Tomtenr	Areal, da	X	Y	Z	OK gulv-høgde	Møne høgde	BYA, %	BYA areal, m2
1	1,46	6550870.531	412051.987	741,3	+1,5	6,5	12,1	177
2	1,06	6550888.859	412048.692	744,7	+1,0	6	12,5	133
3 ø plan	1,17	6550927.019	412026.130	746,5	+0,5	6	15,5	181
4	0,9	6550931.236	412000.177	746,0	+0,7	6	23,2	209
5	1,2	6550876.966	412003.415	752,5	+0,8	6	15,4	185
6	1,2	6550854.485	411984.500	751,2	+1,0	6	14,6	175
7	1,2	6550848.256	411965.465	751,8	+0,7	6,5	17,6	211
8	1,1	6550836.901	411934.679	749,2	+0,5	6,5	17,0	187
9	0,86	6550871.033	411941.234	751,6	+0,5	6	18,4	158
10	1,0	6550888.852	411955.954	751,1	+1,3	6	20,6	206
11	1,4	6550893.513	411981.719	750,2	+1,5	6	13,1	183
12	0,9	6550812.857	411882.083	750,9	+0,8	6	24,1	217
13	0,52	6550829.779	411858.154	753,7	+0,7	6	35,0	182
14	0,88	6550803.846	411846.302	756,5	+0,5	6	15,9	140
15	0,49	6550813.395	411828.117	756,3	+1,0	6	37,3	183
16	0,58	6550796.776	411806.093	759,5	+1,0	6	31,0	180
17	0,96	6550787.294	411824.421	758,0	+0,5	6	18,7	174
18	0,63	6550779.929	411785.345	761,9	+0,8	6	27,1	168
19	0,62	6550799.072	411775.939	761,0	+1,3	6	28,9	133
20	0,69	6550798.421	411736.012	763,1	+1,0	6	25,3	162
21	0,92	6550773.296	411758.412	766,2	+0,0	6	18,1	168
22	0,91	6550791.310	411698.050	765,1	+1,3	6	23,0	168
23	0,69	6550772.860	411714.950	767,4	+1,5	6	21,6	166
24	1,2	6550767.757	411741.717	767,3	+1,2	6	19,4	161
25	0,94	6550736.685	411742.519	768,3	+0,9	6	27,5	198
26	0,93	6550741.413	411784.587	758,4	+1,2	6,5	21,1	196
27 ø plan	0,9	6550867.286	411912.484	746,8	+1,0	6,5	18,1	163
28	0,67	6550905.249	411898.399	740,0	+1,0	6,5	24,6	165
29	0,67	6550911.255	411864.189	739,9	+1,5	6,5	24,6	165
30	0,85	6550901.465	411823.278	740,6	+1,5	6,5	19,4	165
31 ø plan	0,73	6550868.131	411822.342	747,4	+0,0	6,5	22,6	165
32	1,2	6550856.123	411800.733	748,4	+1,0	6,5	17,4	209
33	0,79	6550872.219	411758.718	745,9	+1,0	6,5	26,1	206
34 n plan	0,9	6550867.925	411717.347	746,2	+1,0	6,5	20,0	180
35	0,95	6550858.560	411676.403	747,6	+1,3	6,5	23,2	220
36	0,79	6550876.324	411853.026	744,8	+1,5	6,5	20,9	165
37	0,54	6550849.194	411849.317	752,2	+0,7	6	27,8	150
TOTALT	32,47						21,7	6581
TOTALT								
Overordna plan	49,1						20	9820

Garv den 20.05. 2009, Valle 24. juli 2009, hogder påførte 7. sept. 2009

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGS-LOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:

13.03.2008

Ny varsling

19.02.2009

Handsama første gang i det faste utvalet for plansaker.

30.06.2009

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:

24.7.2009-27-8.2009

Endeleg handsama andre gang

15. 09.2009

Godkjent i fast utval for plansaker.

15.09.2009

Revidert reguleringsføresegner i planutvalet

07.07.2011, sak 81/11

Valle den 25.8.2011


Ordfører

