



DETALJREGULERINGSPLAN FJELLSNARET 3, NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER



Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Nore og Uvdal kommune

Vedtatt dato:

Detaljreguleringsplan for Fjellsnaret 3 Nore og Uvdal kommune

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2020003

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å forbedre adkomstforholdene til en rekke av tomtene som ligger i den delen som defineres som Fjellsnaret 3 i områdereguleringsplanen for Øvre Uvdal reiselivs-område. Tomter som ligger i uhensiktsmessig bratt terreng vil også omplasseres. Planbestemmelser er også oppdatert (dette dokument). Fjellsnaret 3 vil i denne prosessen fremmes som en ny detaljreguleringsplan.

Området reguleres til følgende ihht. Plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Sosi 1170 Fritids- og turistformål
 - Sosi 1420 Skiløypetrasé
 - Sosi 1541 Vannforsyningsanlegg
 - Sosi 1690 Annet uteoppholdsareal
 - Sosi 1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Sosi 1900 Kombinert bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
 - Sosi 2011 Kjøreveg
 - Sosi 2018 Annen veggrunn- tekniske anlegg

- Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5).
 - Sosi 5130 Friluftformål

- Hensynssoner (§12-6)
 - H320 – Flomfare
 - H570 – Bevaring kulturmiljø
 - H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

1. Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengprofiler i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Situasjonsplanen skal vise eksisterende og bearbeidet terreng og eventuelt mur / konstruksjoner. Alle plan- og profiltegninger skal vise høydeangivelse på terreng og bygningsfasader. Situasjonsplan og terrengsnitt skal også vise plassering av bebyggelse på nærmeste nabotomter hvis dette har betydning for byggesøknaden.
2. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets karakter og rekreasjonsverdi. Det skal tas spesielt hensyn til våtmarksområder hvor det ikke tillates tiltak på eller i nærheten som kan gi en forringelse på slike områder, dvs. at våtmarksområdene dreneres, og/eller at de biotiske faktorene endres negativt. Ved alle tiltak skal også skjæmende skjæringer og fyllinger unngås, og naturmark skal søkes bevart.
3. Vegene skal detaljprosjekteres og opparbeides med tanke på best mulig terrengtilpassing for å unngå store vegskjæringer og -fyllinger.
4. I anleggsperioden er det tillatt å bruke deler av byggeområdene til mellomagring av masser.
5. Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand naturmark etter ferdigstillelse av bygninger og annet anleggsarbeid. Stedegen matjord skal benyttes etter prinsippene om naturlig revegetering.
6. Alle kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabel. Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det ellers må foretas anleggsarbeid. Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder / alpintraseer der dette er nødvendig. I de områdene det må graves egne traseer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord eller påføring av opprinnelig vegetasjon (naturlig revegetering) og / eller tilrettelegges som tursti.
7. Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Alle bygninger med sanitærapplegg skal knytte seg til vann- og avløpsnett i henhold til vann- og avløpsplan for området. Vann- og avløpsledninger skal legges i henhold til godkjent VA-plan.
8. Det skal etableres punkt for uttak av slokkevann med maksimum 300 meter mellom hvert punkt i området. Punktene skal etableres og merkes i samråd med brannsjefen i Nore og Uvdal kommune.

9. Alle tekniske hus innenfor planområdet skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.
10. Alle arealer må ta høyde for potensiell jorderosjon og utglidning av masser. Overvannshåndtering, samt alle rør/kulverter, stenfyllinger/plastringer som anlegges der hvor veg krysser bekketrasé skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.
11. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonene «Flomfare» (H320) før flomutredning er gjennomført av fagkyndige, og eventuelle avbøtende tiltak langsmed bekketraseene finner sted.
- b) Før områdene BFT1-BFT5 og BKB1-BKB4 bygges ut må det utarbeides detaljreguleringsplan. Unntak for denne bestemmelsen er beskrevet i §3.1.3 og §3.1.7.
- c) Før Miljøringtraséen mellom atkomstvei til Fjellsnaret og Fv. 40 anlegges, skal planfri kryssing av Fv. 40 ved Brøstrud være ferdigstilt. Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 50 enheter i Fjellsnaret 3 før planfri kryssing over Fv. 40 ved Brøstrud er opparbeidet.
- d) Drikkevannsforsyning skal ha plangodkjenning før det gis brukstillatelse på bygninger tilknyttet vann og avløp.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (generelle bestemmelser)

a) Generelt

Området skal benyttes som fritidsbebyggelse - frittliggende med tilhørende sekundærbygninger som garasje, bod, uthus og / eller anneks. Det tillates underetasje / kjeller.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Det kan det settes opp inntil 2 bygninger per tomt. Arealet på hovedbygning (fritidsbolig) skal ikke overstige 150 m² - BYA.

I tillegg kan det oppføres én bygning som uthus/bod/garasje og / eller anneks med maksimalt 40 m² - BYA. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Utendørs parkeringsarealet skal være minimum 36 m² BYA, og inngår i det totale BYA på tomten. Total BYA pr. tomt skal ikke overskride 226 m²- BYA.

Hovedhytte kan ha mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Sekundærbygninger som garasje, bod, uthus og / eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter over planert terreng, og samme takvinkel som hovedhytte.

c) Plassering av bygninger

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget / bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til byggegrunn skal unngås. Maksimal høyde på oppfyllinger er 1,5 m over eksisterende terreng.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca. 1:3,5) skal løsning med underetasje benyttes, eventuelt at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget. Det er tillatt å bruke underetasje til parkering.

Hovedmøneretningen skal følge landskapets terrengform (koter).

d) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med landskapet og tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein, glass, mur. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 32 grader. Takteking skal være torv, tre, eller skifer.

Det tillates solceller på taket.

Der hvor det bygges underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel. Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

e) Annet

Etter skriftlig forhåndstillatelse fra Uvdal Utmarkslag SA, kan det tillates gjerde rundt deler av eller hele arealet på den enkelte tomt. Utforming av gjerdet skal fremgå av søknaden.

Det kan ikke settes opp parabolantenner i områder som har utbygd fiber.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

Det skal benyttes indirekte inngangsbelysning med lavenergi lyskilder. Utenom inngangsbelysning er det ikke tillatt med annen utendørs belysning på den enkelte tomt.

Det er ikke tillatt å dele opp og / eller seksjonere allerede fradelte tomter.

3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende (spesielle bestemmelser)

a) Generelt

Tomtene markert med «#» skal benyttes som fritidsbebyggelse - frittliggende med tilhørende sekundærbygninger som garasje, bod, uthus og / eller anneks. Det tillates underetasje / kjeller. Bestemmelsene i § 3.1.2 gjelder foran de generelle bestemmelsene i § 3.1.1. Der hvor annet ikke er beskrevet gjelder de generelle bestemmelsene i § 3.1.1.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

På tomtene kan det oppføres inntil tre bygninger i form av én fritidsbolig nr. 1 med maksimalt 150 m² - BYA, én fritidsbolig nr. 2 med maksimalt 80 m² -BYA og sekundærbygninger som garasje, bod, uthus og / eller anneks med maksimalt 40 m² -BYA. Alternativ kan fritidsbolig nr. 2 også benyttes som sekundærbygning. Det skal tilrettelegges for minimum tre biloppstillingsplasser (54 m² - BYA) i form av utendørs parkering pr. tomt. Total BYA pr. tomt skal ikke overskride 324 m²- BYA.

3.1.3 Fritids- og turistformål

a) Generelt

Området kan utnyttes til næring, fritids- og turistformål, servering og overnatting / utleie. For feltene BFT1 og BFT4 skal også området kunne benyttes til landbruksformål og seterdrift hvor det tillates landbruks- og seterbebyggelse, herunder seterhus, hus for dyr/ landbrukslager og andre nødvendige landbruksbygninger.

Før områdene BFT1-BFT5 bygges ut må det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. §2.2.c. Unntaket for denne bestemmelsen gjelder tiltak beskrevet i §3.1.3 og gjelder innenfor feltene BFT1 og BFT4.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

På felt BFT1 skal mønehøyde fra topp grunnmur ikke overstige 5,5 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 27 grader. Taket skal ha torvtekkning. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride eksisterende bebyggelse.

På felt BFT4 kan det i tillegg til eksisterende bebyggelse bygges et serveringsbygg på inntil 150 m² BRA, et overnattingsbygg på inntil 80 m² BRA og et foredlings- og utsalgsbygg på inntil 30 m² BRA. Maksimal tillatt mønehøyde er 5,5 m. Driftsbygningen skal kunne utvides slik at den er funksjonell til landbruksformål.

c) Utforming, farge og materialbruk

Ved oppføring av ny bygning i direkte tilknytning til seterbyggene, påbygg og eller restaurering av eksisterende seterbebyggelse på feltene BFT1 og BFT4 kan byggeskikk for eldre seterbebyggelse kombineres med vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med landskapet og bygningsmiljø i forhold til takform, takvinkel, fasadeutforming og fasadematerialer. Det kulturhistoriske landskapet skal ivaretas ved plassering av bygninger. Som taktekke skal skifer, torv eller tretak benyttes. Grunnmur bygges opp igjen med samme utstrekning som tuftene, dvs. med natursten. I hellende terreng skal grunnmur bygges opp så murkronen blir plan. På laveste side skal murens høyde ikke overstige 30 cm over terreng. Kun små terrengendringer er tillatt. (+/- 0,25 meter).

3.1.4 Skiløypetrasé**a) Generelt**

Innenfor arealformålet kan det anlegges skiløyper. Løypetraseen som er regulert på plankartet skal kunne justeres/ fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

b) Annet

Regulerte skiløyper innenfor planområdet skal opparbeides med minimum 4,5 m bredde med tillegg av grøft, skjæring og fylling. Det tillates nødvendig terrenginngrep og hogst i forbindelse med utarbeidelse og skjøtsel av løypenettet, men det skal tas hensyn til omgivelser, og alle inngrep skal istandsettes.

Det er tillatt å opparbeide enkle rasteplasser med bål / grillplasser, bord og benker i tilknytning til arealformålet. Det kan tillates oppføring av gapahuk/lavvo etter søknad. Det kan etter søknad tillates å anlegge nødvendige installasjoner for snøproduksjon og lyssetting inntil regulerte skiløyper, med unntak av traseer over innmark. Bålplasser skal godkjennes av brannsjef.

Det skal opparbeides breddeutvidelse/lommer for nedbremsing og forbikjøring for minimum hver 500 m på hensiktsmessige steder.

3.1.5 Vannforsyningsanlegg

a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg.

3.1.6 Annet uteoppholdsareal

a) Generelt

Områdene skal benyttes til uteoppholdsarealer. Området vil kunne fungere som møteplass, lek og aktivitetsområde.

b) Annet

Området kan opparbeides som aktivitetsområde for lek og idrett. Det er tillatt å anlegge vannspeil for skøyting. Det er tillatt å anlegge grill- og bålplasser og oppføre mindre bygg som bygger opp under funksjonen i området, eksempelvis sanitæranlegg, redskapsbod, gapahuk, varmestue. Bygninger skal ikke inneholde leiligheter tilknyttet fritidsbebyggelse og / eller andre boformål.

Det kan oppføres inntil tre (3) bygninger hvorav total utnyttelsesgrad ikke skal overskride 300 m²-BYA samlet for feltet, ekskludert parkeringsarealer. Ingen bygning / bygningskompleks skal ha en grunnflate på terrengnivå som er større en 150 m² – BYA. Bygningene kan være forbundet med kjellerløsninger. Mønehøyden på bygninger skal ikke overstige 5,0 meter over planert terreng.

Interne veger bør stenges med bom for å begrense kjøring med motorvogn, enten periodevis eller permanent. Det skal vektlegges universell utforming av omgivelser og aktiviteter slik at flest mulig kan delta.

3.1.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (massedeponi og fritids- og turistformål)

a) Generelt

Arealformålet «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» viser en kombinasjon av underformålene massedeponi og fritids- og turistformål.

Området kan under anleggsarbeid brukes til tilvirkning og bearbeidelse av produkter, f. eks knusing av sten etc. på stedet. Det tillates også å anlegge kjøreveger iht. inntegnet traseer på plankartet i perioden hvor området benyttes til massedeponi. Ved ovenstående bruk i ledd 2 gjelder ikke krav til detaljreguleringsplan, jf. §2.2c.

b) Annet

Omgivelsene skal hensyntas ved all lagring av masser. Området skal holdes ryddig slik at negativ fjernvirkning begrenses. For øvrig tillates det ikke at området brukes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. Eventuell oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til virksomheten på stedet.

Lagring av masser skal ta hensyn til naturlige omgivelser slik at dette ikke virker forringende på naturmangfold, endring av økologiske prosesser etc. Torv og/eller humusrike toppmasser tas vare på og plasseres på angitt sted innenfor området.

Arealer som ikke benyttes til tilvirkning og bearbeidelse av produkter skal innen rimelig tid etter avsluttet drift istandsettes og tilbakeføres til naturmark. Ved all istandsettelse av arealer skal det vektlegges god estetikk med naturlige, organiske naturformer på terreng.

Støy og støv må ikke være til sjenanse for nærliggende fritidsbebyggelse, helårsboliger, og / eller andre typer støy- og støvømfintlige områder/virksomheter. Drift av anlegget må til enhver tid ligge innenfor gjeldene lover og retningslinjer. Det må ikke forekomme utslipp fra området som kan være til ulempe for grunnvannet i området.

Arbeider med boring / knusing, eventuelt sprengning, skal kun skje virkedager, mellom kl. 07.00 og kl. 21.00. Arbeider med graving, opplasting og andre arbeidsoppgaver forbundet med masseuttaket, skal kunne skje virkedager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. Utenom disse tider skal det ikke utføres aktiviteter i uttaket som kan medføre støy og ulempe for omgivelsene.

Med virkedager menes her ukedagene mandag til og med fredag. Disse ukedagene regnes ikke som virkedager ved ordinær ferieavvikling, slik som vinterferie, påske og / eller fellesferie.

3.1.8 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (skiløypetrasé, kjøreveg og annen veggrunn)

Innenfor reguleringsformålet anlegges det krysningsspunkt for skitrasé over kjøreveg og annen veggrunn. Her gjelder derfor bestemmelsene i § 3.1.4 om skiløypetrasé, § 3.2.1 om kjøreveg og § 3.2.2 om annen veggrunn. Innenfor arealformålet er det ikke lov til å anlegge rasteplasser, og det er særlig viktig med oversiktlige kryss og trafikksikre løsninger.

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

3.2.1 Kjøreveg

a) Generelt

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg, og har en regulert bredde som viser maksimal vegbredde, dvs. kjørebanebredde og skulder. Vegbredden er veiledende og kan tilpasses de respektive veger innenfor områder ved behov.

Alle veger skal anlegges skånsomt i terrenget og med minst mulig skjæring/fylling. Antatt maksimalt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal fremmes trafikksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer over 0.5 m høyde i siktsoner. Dette gjelder også ved krysning av skiløype.

Alle regulerte veger innenfor planområdet er private veger.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Generelt

Reguleringsformålet viser til arealer utenfor vegbredden og omfatter grøfter og terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse i tilknytning til vegen.

Innenfor arealformålet tillates det atkomst / avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg og / eller atkomstpiler.

3.3 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsmål

a) Generelt

Arealene skal drives med tilpasning til friluftinteressene i området. Det vil si at vegetasjonen i størst mulig grad bør bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi bevares, men at det kan gjennomføres forsiktig tynning som kan øke kvaliteten på tilgrensende tomter.

Det er tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper, men det skal tilpasses stedet og være naturpreget. Det kan også gjennomføres nødvendig sikring av bekker mot flom etter tillatelse fra grunneier.

Drift av skog innenfor friluftsområdet kan gjennomføres, men snauhogst tillates ikke. Vegetasjon skal også søkes bevart på steder hvor bebyggelse og anlegge kan gi uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Bevaring av vegetasjon er også viktig som skjerm / buffer mellom bebyggelsen og den overordnede naturmarken beliggende ved fritidsbebyggelse.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av tekniske anlegg plassert innenfor arealformålet skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

Friluftsområdene kan opparbeides på en enkel måte med bål / grillplasser, bord, benker, gapahuk og turstier / kulturstier / enkle skitraséer. Bålplasser skal godkjennes av brannsjef.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Flomfare (H320)

a) Generelt

Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonene før flom er nærmere utredet av fagkyndige, og eventuelle avbøtende tiltak langs bekkene finner sted, jf. § 2.2c.

b) Annet

Tiltak innenfor sonene må ikke forverre flom- og erosjonsfaren i Tornemyrbekken, Langevassbekken eller i de øvrige bekkene.

Bru eller kulvert over bekkene skal ha tilfredsstillende dimensjonering for å tåle flom.

Kantvegetasjonen skal tas vare på. Bekkeløp og tilhørende arealer for flomvern skal foruten sikkerhet for flomvann og erodering anlegges med god estetisk utforming og inngå som en del av områdets forskjønnelse og grønnstruktur.

4.1.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

a) Generelt

Området er markert med hensynssone i et område hvor det er lokalisert en større ansamling av kulturminner- og miljøer. Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares, dvs. bygninger og eksisterende terreng, vegetasjon, stier, plasser og uteanlegg, herunder murer, gjerder, porter, trapper, etc. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder hogst og skjøtsel, innenfor området uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

4.1.3 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

a) Generelt

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende områder ligger automatisk fredede kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

REV01F 01.06.2021
Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan & Ressurs AS