

DETALJREGULERING FOR NOREFJELL ALPINGREND KRØDSHERAD KOMMUNE

Vedtatt av dato:

16.06.2022

PlanID: 3046-109

Saksnummer: 21/2009

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med fritidsbebyggelse i et område med eksisterende fritidsbebyggelse. Planen erstatter detaljreguleringsplan for Høgli-Ødegård, PlanID – 3046-31, vedtatt 02.06.2005.

2. AREALFORMÅL I PLANEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG §12-5 Nr.1

Fritidsbebyggelse (BFR1-6)

Næringsbebyggelse (BN1)

Energianlegg (BE)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12-5 Nr.2

Kjørveg (SKV1-3)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

HENSYNSSONE § 12-6

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

3. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

3.1 TERRENGBEHANDLING

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter. For området BFR5 tillates skjæring/fylling i en høyde inntil 4 meter.

3.2 VERNEVERDIER KULTURMILJØ/NATURMANGFOLD (§ 12-7 NR. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.3 BYGGESØKNAD

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert utomhusplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Utomhusplanen skal beskrive:

- Terrengforhold
- Vegetasjon (eksisterende og ny)
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Bygningers plassering med høydeangivelse
- atkomst og parkeringsløsninger
- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer
- Deponering og mellomlagring av overskuddsmasser

3.4 KRAV TIL GEOTEKNISKE VURDERINGER

Ved oppføring av nye bygg kreves uttalelse fra geotekniker før igangsettelse.

3.5 MILJØKVALITET

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

3.6 VANN OG AVLØP

Alle hytter/fritidsboliger skal ha høystandard med innlagt vann og kloakk. All ny og eksisterende bebyggelse skal være tilkoblet offentlig vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet. Flomvei skal tilrettelegges for å følge eksisterende trase.

3.7 KABLER

Alle kabler som føres inn i området, samt interne kabler, skal føres som jordkabel.

3.8 FORSTØTNINGSMURER

Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 2 meter. For området BFR5 tillates forstøtningsmurer i en høyde inntil 4 meter. Murer som er høyere enn 0,5 m må sikres mot fall.

Forstøtningsmurer skal forblendes eller mures med naturstein.

3.9 VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det er ikke tillatt å beplante eller så til områder med vegetasjon som ikke er stedegen.

3.10 VEGER

Det etablerte vegnettet i planområdet skal brukes som tilkomst til tomtene. Avkjøringspiler viser hvilken veg tomten har adkomst fra, men ikke nøyaktig plassering.

4. BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

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

4.1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BFR1-6, BN1)

4.1.1.1 Seksjonering

Seksjonering er tillatt.

4.1.1.2 Utleie

Utleie er tillatt.

4.1.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

Parkering

Det skal avsettes minimum 36 m² (2 plasser) per bruksenhet. Biloppstillingsplasser kan være på mark, i underjordisk garasje eller carport.

4.1.1.4 Tomtestørrelse

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

4.1.1.5 Ubebygde areal på tomta

Ubebygde areal på tomta skal i hovedsak bevares med stedefegen vegetasjon.

4.1.1.6 Plassering av bygg

Bebyggelse skal tilpasses tomten og terrenget slik at den plasseres best mulig terrengholdene, jf. pkt. 3.1 Terrengholdning.

4.1.1.7 Estetiske forhold

Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 34 grader.

Hyttene kan oppføres i tømmer, stav og laft eller reisverk.

Bebyggelsen skal ha fasader bestående av tjærede, jordfargede eller gråtonene trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Torv skal benyttes som takteking. Reflekterende materialer tillates ikke. Utvendige, synlige murvegger og støttemurer skal forblendes eller mures i naturstein.

Eventuelle andre bygg og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsbebyggelsen i form og farge.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minst 70% av lyskjeglen skal vende ned.

Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.

4.1.2 FRITIDSBEBYGGELSE (FELT BFR1-6)

4.1.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 35%.

Biloppstilling og garasje under terreng (<0,5 m over terreng) beregnes ikke som del av %-BYA.

4.1.2.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 5 meter. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Uthus/carport og boder kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m.

I BFR4 er maksimal kotehøyde på bebyggelse 708 moh.

I BFR5 er maksimal kotehøyde på bebyggelse 711 moh.

Det er tillatt å utnytte underetasje til beboelsesrom.

4.1.2 NÆRINGSBEBYGGELSE (FELT BN1)

4.1.3.1 Utnyttelse

I BN1 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60%.

4.1.3.2. Høyder

I BN1 skal ikke hovedbygning overstige gesimshøyde på 5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,5 meter. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Uthus/carport og boder kan ha mønehøyde maks 3,5 m og gesimshøyde 2,5 m.

4.1.3 ENERGIANLEGG (FELT BE)

Område for trafostasjon. Innenfor feltet tillates mindre bebyggelse og anlegg tilhørende trafostasjon.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (FELT SKV1-3, SVG)

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjon og åpne vannveier.

4.2.2 KJØREVEG

SKV1-3 er privat veg som er felles for hele planområdet. Skal opparbeides med bredder vist i plankart.

4.2.3 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Innenfor SVG tillates ikke tiltak som hindrer frisikt utover snøopplag og mindre tekniske anlegg som f.eks transformatorer, strøm- tele- og fiberskap etc.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A) (SONE H370)

Innenfor området merket H370_1 ligger det nedgravd høyspentkabel. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra linjeeieren.

Innenfor sone H370_2 ligger det en trafostasjon. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra eier av trafostasjon.

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

- Bestemmelsesområde #1: Her skal flomvei gå gjennom planområdet. Flomveien skal ikke forhindres.
- Bestemmelsesområde #2 og #3: Område for fordrøyning av overvann. Her skal det etableres regnbed eller annen form for oppsamling av overvann.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE (FELT BFR1-6, BN1)

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal uttalelse fra geoteknikker vedrørende område berørt av omsøkte tiltak vedlegges søknaden, jf. bestemmelse 3.4.
- VA-plan frem til påkoblingspunkt på eksisterende ledningsnett skal være utarbeidet og godkjent jf. Bestemmelsene 3.6
- Overvannsplan for omsøkte tiltak skal være godkjent av kommunen.
- Godkjente tekniske anlegg; avløp og vannforsyning (herunder slokkevann) skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.
- Tilkoblingspunkt(er) og anlegg for energiforsyning til planområdet må være avklart med nettselskap.

7.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK (FELT BFR1-6, BN1)

- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket være etablert.
- Angjeldende bygg skal være koblet til godkjent VA-nett.
- Energinett skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg skal være koblet til energinettet via jordkabel.
- Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse skal SKV3 være ferdig opparbeidet.