

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL

Planforslag mai 2004

UTFYLLENDE BESTEMMELSER

1. BYGGEOMRÅDER (jf §20-4, b)

1.1 Plankrav (jf §20-4, annet ledd)

I områder avsatt til byggeområder kan arbeid og tiltak nevnt i pbl §§ 93 og 86 b ikke tillates før området inngår i godkjent reguleringsplan.

I plansituasjoner der det er aktuelt med utbyggingsavtale vil kommunen forhandle disse fram før reguleringsplan tas opp til behandling.

1.2 Rekkfølgebestemmelser (jf §20-4, b)

Utbygging av de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene
- Planlagte turveier og turløyper som følger av reguleringsplan for området

I områder for turistutvikling og fritidsbebyggelse skal det i reguleringsplanen innarbeides bestemmelser om fordeling mellom utleiesenger og enheter for salg samt rekkfølgebestemmelser.

1.3 Områdesenter turistanlegg (jf §20-4, b)

Følgende områder er lagt ut til områdesenter for turistanlegg:

- S1 Dalstasjon
- S2 Snekkemyra
- S3 Bøsetra

I områder avsatt til områdesenter for turistanlegg kan det etableres hotell, leilighetsanlegg/leiligheter, fritidsbebyggelse, service, aktivitetsanlegg, parkeringsanlegg og tilknytningsområder til alpinanlegg. Områdene skal utvikles etter retningslinjene i kommunedelplanen.

Områdene S1,S2 og S3 vil det kreves felles reguleringsplan.

1.4 Alpinområde (jf §20-4, b)

Innenfor områder avsatt til alpinområde kan det etableres heisanlegg med tilhørende serviceanlegg, nedfarter, ski- og turløyper.

1.5 Fritidsbebyggelse (jf §20-4, b)

I byggeområder for hytter kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

Bygg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Bygg skal som hovedregel oppføres med saltak. Oppløft og arker kan tillates for å få en bedre utnyttelse av loftsetasjer. Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger

Hvert byggeområde skal dekke behov for parkering innenfor byggeområdet. Det kan føres vei fram til hver fritidsbolig der forholdene ligger til rette for det. Det skal opparbeides tilstrekkelig parkeringsplass, minimum 2, for hver fritidsbolig. Garasje/carport kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

I område H6 skal det tas særskilt hensyn til og innarbeides trasé for alpinnedfart, turløyper, turstier og vannforsyningsanlegg. Adkomstveier skal krysse alpinnedfart i planskilt løsning .

I områder avsatt til fritidsbebyggelse kan det godkjennes boliger og endret bruk fra fritidsbolig til bolig behandlet som enkeltvedtak.

Miljøvennlig energibruk

Det er et mål å legge til rette for miljøvennlig energibruk På Norefjell. Det forutsettes at:

- det i områder med tett utbygging bør benyttes vannbåren varme som kan utnytte alternative og miljøvennlige energikilder
- nye hytter bør tilfredsstillende byggeforskriftenes isolasjonskrav for boliger,
- hovedsikring for hytter og leiligheter bør ha utstyr som begrenser effektuttaket til maksimalt 10kW,
- elektrisk energi til utvendig bruk bør ikke brukes til andre formål enn utvendig lys og motorvarmer for bil
- tilkobling til nett bør gjøres slik at toveis kommunikasjon kan skje for å gi mulighet for fjernstyring av energibruk

2. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

2.1 LNF sone 1 Områder for spredt boligbygging (jf §20-4, b og c)

I LNF sone 1 kan det oppføres inntil 10 nye boliger som spredt boligbygging i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige landbruksinteresser. Vannforsyning, avløp og adkomst må kunne løses i henhold til gjeldende regleverk.

Dersom det bygges tre eller flere bygg i sammenheng kreves det bebyggelsesplan.

3. BYGGEFORBUD LANGS VASSDRAG (jf §20-4, 2. ledd a)

Mot Krøderen er det byggeforbudssone mellom fylkesvei 192 og innsjøen eller 100 m målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.

Mot andre vassdrag er det byggeforbudssone på 50 m. målt fra gjennomsnittlig flomvannstand.

4. REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLEANER SOM FORTSATT
SKAL GJELDE (jf §20-6, 3. ledd)

- Reguleringsplan Norefjell områdene S1, Y og Z. Stadfestet 17.12.1981. Reviderte bestemmelser for fritidsbebyggelse/hytter vedtatt 12.06.2003.
- Reguleringsplan for eiendommen Nore gnr. 208 bnr. 1. Stadfestet 30.03. 1981. Reviderte bestemmelser vedtatt 12.06. 2003.
- Reguleringsplan ny veiparsell Skistua-Norefjellstua. Vedtatt 26.06. 1997.
- Bebyggelsesplan område L (Norefjellstua). Vedtatt 05.03. 1998.
- Bebyggelsesplan Øvre Gulsvik. Vedtatt 25.06. 1998.
- Bebyggelsesplan område 5 (Norefjellstua). Vedtatt 08.04. 1999.
- Reguleringsplan Norefjellstua. Vedtatt 20.12. 2002