



DETALJREGULERINGSPLAN FOR DAGALI PANORAMA, DEL AV EIENDOM 99/1 HOL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret 24.04.2019 sak nr. 22/19

FRIS
ARKITEKTER AS

Plan
&ressurs

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Hol kommune

Vedtatt: 24.04.2019 sak nr. 22/19

Detaljreguleringsplan for DAGALI PANORAMA, DEL AV EIENDOMMENE 99/1, HOL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID -----

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er en videreutvikling av området med tilretteleggelse for fritidsbebyggelse innenfor områder markert C1-C2 og C4 iht. eksisterende reguleringsplan. Spesielt vil feltet planlegges med målgruppe barnefamilier, og tilbys med tomter på +/- 800 m².

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Sosi 1120 Fritidsbebyggelse (BF)
 - Sosi 1541 Vannforsyningsanlegg (BV)
 - Sosi 1542 Avløpsanlegg (BA)
 - Sosi 1550 Renovasjonsanlegg (BR)

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

- Grønnstruktur (§12-5 nr. 3).
 - Sosi 3030 Turdrag

- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5).
 - Sosi 5130 Friluftsmål

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten skal se ut etter ferdig utbygging. Utomhusplanen skal vise eksisterende og planlagt terreng.
- b) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det skal tas spesielt hensyn til våtmarksområder.
- c) Bekker innenfor planområdet skal i størst mulig grad holdes åpne.
- d) Det skal tas hensyn til landskap og terreng, og naturmark skal søkes bevart omkring alle tomter for fritidsbebyggelse for å hindre negativ eksponering og fjernvirkning.
- e) Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand naturmark etter ferdigstillelse av bygninger og annet anleggsarbeid. Det skal tilsås etter hvert som det enkelte inngrep er ferdig. Stedegen matjord forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering. Pussing og revegetering utføres samtidig.
- f) Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabel. Kabler bør fortrinnsvis følge vegtraseer hvor dette er praktisk mulig, men kan legges i LNFR-områder.
- g) Nye fritidsboliger skal ha høgstandard løsninger, dvs. innlagt strøm, vann og avløp, og skal tilknyttes fellesanlegg iht. vedlagt vann- og avløpsplan.
- h) Vannforsynings- og avløpsanlegg skal hovedsakelig plasseres som angitt i vann- og avløpsplanen og innenfor avsatt arealformål, men det tillates mindre justeringer av lokaliteter hvis dette viser seg å være hensiktsmessig, og ikke medfører fare for forurensning. Brønnhus tillates plassert i LNFR-områder, men skal ved slike tilfeller kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsjnteresser, herunder stier og løyper. Jf. § 3.1.2 og § 3.1.3.
- i) Tekniske hus i forbindelse med el-nettet tillates plassert i LNFR-områder, men skal ved slike tilfeller kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsjnteresser, herunder stier og løyper. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.
- j) Byggegrenser mot veg er satt til 4 m fra arealformål «Annen veggrunn – tekniske anlegg».
- k) Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer som anlegges i forbindelse med kryssing av veger, og generell overvannshåndtering, skal være tilstrekkelig dimensjonert for flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erosjon av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger.

- l) 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) Nødvendige tekniske anlegg skal være bygget, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger i reguleringsområdet.
- b) Utslippstillatelse skal være gitt før byggetillatelse gis.
- c) Før brukstillatelse gis for bygninger i reguleringsområde skal kryss ved Perstulvegen / Fv.40 ha tilfredsstillende frisiktsoner med minimumskrav 144 m til hver side for krysset og må i tillegg tangere ytterkurvene på vegen, iht. vegnormalene i håndbok N100. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse (BF)

a) Generelt

Området skal benyttes til fritidsbebyggelse.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Total bebygd areal (BYA) pr. tomt settes til $BYA = 15\%$, inklusivt areal for 2 biloppstillingsplasser (som skal være vinterbrøytet). Det tillates oppført inntil 3 bygninger pr. tomt. Uthus, garasje og/eller anneks kan anlegges frittliggende og / eller integreres som en del av hovedbygning. Maksimalt bebygd areal (BYA) er inntil 40 m^2 for garasje og 30 m^2 for uthus og anneks.

Mønehøyden skal ikke overstige 6.0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Frittliggende uthus, garasje og/eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 4.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hovedmøneretningen skal følge landskapets terrengform (koter) og ikke ligge vinkelrett på høydekotene.

Bygninger skal oppføres på grunnmur/ plate på mark. Maksimalt synlig del av grunnmur/ plate på mark skal ikke overstige 0.5 m over planert terreng.

Portalstolper tillates i tilknytning til bebyggelse og inngjerding. De skal ha god estetisk utforming, og være maksimalt 2.5 meter høye. Ved belysning i disse kan de kun ha indirekte belysning.

c) Plassering av bygninger

Garasje, uthus og/eller anneks skal plasseres og utformes i nær tilknytning til fritidsboligen. Alle bygningene skal framstå som en samlet enhet.

Fritidsbebyggelsens plassering på tomten, og utformingen av bygningene skal tilpasses terreng og omgivelser (landskapsbilde), slik at negative terrenginngrep, herunder dominerende skjæringer og fyllinger unngås. Naturmark søkes bevart på tomten. Bygningene skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terreng. Maksimal fylling er 1,5 m. Det skal vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r).

d) Utforming, farge og materialbruk

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Pulttak kan også tillates, men det skal ta hensyn til landskapsbilde og øvrige omgivelser, og det arkitektoniske uttrykket skal særskilt avklares i byggemelding.

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, og / eller mørke grå nyanser, eller andre mørke og avdempede farger. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale.

e) Annet

Det er tillatt å gjerde inn inntil 100 m² av tomten under forutsetning at det benyttes sauesikkert gjerde.

Flaggstang tillates ikke.

Parabolantenner skal ikke stikke opp over mønehøyde.

3.1.2 Vannforsyningsanlegg (BV1-BV3)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg (BV). Det tillates oppføring av små pumpehus over brønner. Pumpehusene skal tilpasses omgivelsen og ha torvtak, jf. § 2.1H.

3.1.3 Avløpsanlegg (BA1-BA2)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til avløpsanlegg (AV), jf. § 2.1H.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (BR1-BR2)

Arealet skal benyttes til renovasjonsformål, og plassering av avfallscontainere etc. Det tillates oppføring av mindre installasjoner / bygninger i tilknytning til avløpsanlegg.

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

3.2.1 Kjørveg (SKV1-SKV8)

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg, og har en regulert bredde som viser maksimal vegbredde, dvs. kjørebanebredde og skulder (eventuelt breddeutvidelse i svinger ikke medregnet).

Alle veger skal anlegges skånsomt i terrenget og med minst mulig skjæring/fylling.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal fremmes trafiksikre 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.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

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

Innenfor arealformålet tillates det atkomster / avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (GT1-GT4)

Innenfor arealformålet kan det anlegges skiløyper og stier.

Det tillates nødvendige terrenginngrep i forbindelse med utarbeidelse og skjøtsel av stier og løyper.

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

3.4.1 Friluftsmål

Eksisterende stier, turveger og skiløyper skal bevares.

Naturmark skal i størst mulig grad bevares, spesielt for å unngå uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Dette er også viktig som skjerm / buffer mellom bebyggelsen og den overordnede grønnstrukturen i et felt med fritidsbebyggelse.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av vannforsynings- og avløpsanlegg og mindre driftsbygninger for el- anlegg (jf. §2.1f, h og i) plassert i LNFR-områder skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssone (§ 12-6)

4.1.1 Bestemmelsesområde – trekkområde for elg (HB_1 – HB_2)

Innenfor området er det ikke tillatt å sette i verk noen form for tiltak. Det er viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom fritidsbebyggelse og i forhold til omgivelsene.

REV01H 02.04.2019
Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan og Ressurs AS