



Detaljregulering for Skaret - reguleringsendring 01

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 202310

Saksnummer 2023/6101

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å endre deler av område F2 i eksisterende plan slik at det blir mulig med drift av barnehage, etablering av fritidsboliger. Samtidig har planen til hensikt å sikre allmennhetens tilkomst til strandlinjen ved Skarvatnet og å sikre deler av trasé for tur-/skiløyper. Videre tar planen sikte på å avklare forhold ved og sikre drift av vannbehandlingsanlegg for drikkevann for omtrent 50 abonnenter i og ved planområdet.

2. Generelt

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. §§ 12-5 og 12-6 i plan- og bygningsloven 2008 (heretter kalt PBL):

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

- 2.6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- 2.6.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1 - FBF5)
- 2.6.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK1 - FBK2)
- 2.6.4 Barnehage (BH)
- 2.6.5 Fritids- og turistformål (FTU)
- 2.6.6 Utleiehytter (UTL1 – UTL2)
- 2.6.7 Vannforsyningsanlegg (VF)
- 2.6.8 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

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

- 2.2.1 Veg (o_V1 - o_V3 og fV1 – fV3)
- 2.2.2 Annen veggrunn grøntareal (o_AVG1-o_AVG3 og AVG1-AVG5)
- 2.2.3 Annen veggrunn tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT2 og f_AVT1-f_AVT4)
- 2.2.4 Parkering (o_P1 – o_P2 og f_P1- f_P3)

2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- 2.3.1 Turveg (TV1 - TV2)
- 2.3.2 Friområde (FRI1 – FRI3)
- 2.3.3 Vegetasjonsskjerm (VS)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 2.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

2.5 Hensynsoner (PBL §12-6 og 11-8 a)

- 2.5.1 Hensyn friluftsliv (H530)
- 2.5.2 Bevaring naturmiljø (H560)

2.6 Bestemmelsesområde (PBL § 21-7)

- 2.6.1 Bestemmelsesområde (#Adk.1 -#Adk.2)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for hele planområdet (veg, vann, avløp og fellesområde, dvs. kommunaltekniske anlegg) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten.
- 3.1.2 Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomten i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre. Konsekvenser for naboeiendommer der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt. Profilen skal gå minst fire meter utenfor eiendoms grensen og høyde på nabohus skal vises.

3.2. Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde. På enkelte områder ligger byggegrense i formåls grensen og er ikke synlig på plankartet. Dette er angitt i bestemmelsene for de områdene det gjelder. Byggegrensene gjelder ikke for gjerder mot felles veger, turveger og friområder. For gjerder mot offentlige veger gjelder byggegrensene.

3.3 Terrenginngrep

- 3.3.1 Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeider.
- 3.3.2 Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer.

- 3.3.3 Maks stigning på fyllinger er 1:1,5. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:1,5.
- 3.3.4 Ved bratt terreng skal bolighus/fritidsbolig oppføres med underetasje.
- 3.3.5 Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomten.
- 3.3.6 Vegetasjonen i fri- og friluftsområder skal i størst mulig grad tas var på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.
- 3.3.7 Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.

3.8 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.9 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

- 3.9.1 Følgende bestemmelser om estetikk gjelder for områdene BF, FBF1-FBF5, FBK1-FBK2, FTU, UTL1-UTL2:
- Byggestil skal harmonere med allerede eksisterende bebyggelse.
 - Det skal være skifertak, torvtak eller tretak som taktekke.
 - Bordkledning skal være i tre.
 - Vindusflaten skal ikke være dominerende.

3.10 Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.11 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har tredd i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.12 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

3.13 Frisikt

Ved den sørligste tilknytningen til fylkesvegen o_V1, avkjørsel o_V2 fra o_V1, er det tegnet inn frisktlinjer på 10X126 meter mot hver side av avkjørselen. Mellom disse linjene og o_V1 er det ikke tillatt med sikthindrende elementer, arealet må planeres ned til en høyde som ligger 0,5 meter over nivået på fylkesvegen. Kommunen kan innenfor dette arealet kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres innenfor arealet. Det samme gjelder for den nordligste tilknytningen mellom fylkesvegen o_V1 og o_V2, men her frisktlinjene 6X105 meter.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- a) Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, enebolig.
- b) Det kan føres opp enebolig med tilhørende garasje og utebod.
- c) Eneboligen kan ha maks mønehøyde på 9,0 meter og maks gesimshøyde på 7,0 meter. Møne- og gesimshøydene skal måles mot gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- d) Maks bebygd areal (%BYA) for tomtene er satt til 30%.
- e) Tillatt taktype er saltak med 25-40 graders vinkel.
- f) Plassering av garasje eller carport skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boligen.
- g) Garasje eller carport skal være tilpasset og underordnet hovedhuset.
- h) Garasje eller carport tillates oppført inntil 70 m² BYA, enten frittliggende eller som tilbygg til boligen.
- i) Maksimal gesimshøyde for frittstående garasjer er 4,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port/innkjøring.
- j) Frittliggende garasjer opptil 50 m² BRA/BYA kan plasseres med minsteavstand til eiendomsgrensen på 1,0 meter.
- k) Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasseres inntil 5,0 meter fra regulert vegområde. Dersom utkjøringen ligger parallelt med vegen kan garasjen plasseres inntil 2,0 meter fra regulert vegområde.
- l) Eneboligene skal ha minimum 100 m² uteoppholdsareal per bolig.
- m) Det skal være minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Garasjeplasser medregnes i antallet.

4.2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1 – FBF5)

- a) Området er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) På området tillates fritidsboliger med tilhørende anneks og garasje.
- c) Bygningene skal tilpasses byggeskikken i området.
- d) Samlet BYA for fritidsbolig, garasje og anneks på hver enkelt tomt skal ikke overstige 120 m².
- e) Maks BYA for eventuell garasje er 30 m².
- f) Maks BYA for eventuelt anneks er 20 m².
- g) Takform skal være saltak.
- h) Maksimal mønehøyde 6,5 meter og maksimal gesimshøyde 5,0 meter.

- i) Maks høyde for garasje og anneks er 4,0 meter.
- j) Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen.
- k) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng på tomtene, synlige skjæringer og fyllinger over 1,5 meter skal unngås.
- l) Det tillates kun 2 parkeringsplasser på hver tomt, inkludert eventuell garasje.
- m) Tomtene skal framstå som naturtomter.
- n) Gjerder tillates, og kan i samråd med nabo, settes opp helt inntil grense. Byggegrensene vist på plankartet, mot felles vegger, turveger og friområder gjelder ikke for gjerder. Gjerdene kan settes opp inntil formålsgrensen. Gjerdene skal være utformet slik at de står i stil med bygningene.
- o) Ved utbygging skal det legges vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng.
- p) På område FBF4 er det to eksisterende tomter, planen skal ikke endre tomtegrensen mellom disse.
- q) På område FBF3 er det etablert vannledningsnett, det kan etableres uttak for brannslukkevann på dette ledningsnettet. Uttaket skal ligge i eller i forbindelse med avkjøringen til en av tomtene.

4.2.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK1 – FBK2)

- a) Området er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse.
- b) Takform skal være saltak.
- c) Maksimal mønehøyde er 6,5 meter og maksimal gesimshøyde er 5,0 meter.
- d) Maks antall boenheter på hvert område er 2.
- e) Område FBK1 har kjøreadkomst over område F/K/T.
- f) Det skal minimum være 1 parkeringsplass per boenhet inne på tomtene.
- g) FBK1 har maks tillatt utnyttning på 20% BYA.
- h) FBK2 har maks tillatt utnyttning på 40% BYA.

4.2.4 Barnehage (BH)

- a) Området er avsatt til barnehage.
- b) Byggegrense mot vest ligger i formålsgrensen mot o_AVG7.
- c) Inngjerding av området kan skje helt inntil formålsgrensene for området, men byggegrense i nord og nordvest mot o_V3 skal overholdes.
- d) Gjerde skal være i form av skigard eller annen utforming som står i stil med bygningene på området.
- e) Maks tillatt utnyttning er 35%
- f) Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsipp om universell utforming. Dette skal vises i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen ved søknad om eventuelt hovedombygging eller nybygging.
- g) 5%, minimum 2, av parkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC parkeringsplasser, disse skal være plassert lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang. Plassene skal være vist i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen ved søknad om eventuelt hovedombygging eller nybygging.

4.2.5 Fritids- og turistformål (FTU)

- a) Området er avsatt til fritids- og turistformål.
- b) På området er det bare tillatt med bygninger i sikkerhetsklasse F1 etter TEK17 §7-2 utenfor byggegrensen. Dette vil si naust og bygninger til lagring av utstyr i tilknytning til utleie av båter, kanoer, kajaker, fiskeutstyr og lignende.
- c) Bygningene må dimensjoneres slik at de tåler å bli oversvømt av vann og samtidig tåler kreftene som blir generert av eventuelle bølger. Dette uten at de mister sin funksjon og yteevne.
- d) Det som skal lagres i bygningene må også tåle å bli oversvømt av vann.
- e) Naustene skal bygges sammen i tre grupper med maks tre naust i hver gruppe.
- f) Hvert naust skal ikke være større enn 3,0 X 6,0 meter og ha eget møne i lengderetningen.
- g) Maks mønehøyde er 3 meter målt fra ferdig gulv.
- h) Allmennheten skal ha fri tilgang til området.
- i) Maks tillatt utnyttning er 30%
- j) Bygningene skal ha en avstand til FRI1, FRI2 og TV1 på minimum 2 meter. Minimumsavstand til FLV er 1 meter.

4.2.6 Utleiehytter (UTL1 – UTL2)

- a) Områdene er avsatt til utleiehytter.
- b) mønehøyde er 6,5 meter og maksimal gesimshøyde er 5,0 meter.
- c) Takform skal være saltak.
- d) Maksimal tillatt utnyttelse er satt til 30% BYA.
- e) Parkeringskravet er satt til 1 plass per utleieenhet inne på områdene.
- f) Minimum to parkeringsplasser på både UTL1 og UTL2 skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

4.2.7 Vannforsyningsanlegg (VF)

- a) Området er avsatt til vannforsyningsanlegg
- b) Området inneholder bygninger og anlegg for vannreservoar og vannbehandling.
- c) Vannforsyningsanlegget har kjøretilkomst over område F/K/T.

4.2.8 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

- a) Området er avsatt til forretning, kontor og tjenesteyting.
- b) Det er tillatt å oppføre nødvendige service- og lagerbygninger som er tilknyttet driften på området.
- c) Maks bebygd areal for området er 30% BYA.
- d) Takform skal være saltak eller pulttak.
- e) Krav til parkeringsplasser er 1 per 50 m² bruksareal (BRA).
- f) 5%, minimum 2, av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede, disse skal være plassert lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangene. Kravet gjelder per forretningsenhet, eller per felles inngang når flere F/K/T-enheter deler inngang. Plassene skal merkes.

- g) Det skal være sykkelparkering med plass til minimum 10 sykler.
Parkeringene skal være utformet slik at det er mulig å låse fast sykkelen.

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

4.3.1 Veg (o_V1 – o_V3)

- a) Området er avsatt til offentlig veg og omfatter eksisterende veger i området
- b) o_V1 er fylkesvegen, Malmedalsvegen
- c) o_V2 er avkjørselen fra fylkesvegen, Skaret
- d) o_V3 er Malmesetervegen.

4.3.2 Veg (f_V1 – f_V3)

- a) Områdene er avsatt til felles veger.
- b) Felles veger skal være åpen for allmenn ferdsel, men motorisert ferdsel kan begrenses til eierne av de områdene de er felles for.
- c) Veg f_V1 er felles for følgende områder: BH, F/K/T, FBF1, sørligste tomten på FBF2, UTL1, UTL2, FBK2 og FTU.
- d) Veg f_V2 er felles for UTL2, f_P1, nordligste tomten på FBF2 og sørligste tomten på FBF3.
- e) Veg f_V3 er felles for tre av tomtene på FBF3, samt områdene FBF4, FBF5.

4.3.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT2, f_AVT1 – f_AVT4)

- a) Områdene er avsatt til annen veggrunn tekniske anlegg langs vegene.
- b) I områdene kan det anlegges grøft, skjæring eller fylling i tilknytning til vegene.
- c) Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtgrunn.

4.3.4 Annen veggrunn - grøntareal, (o_AVG1 - o_AVG8)

- a) Områdene o_AVG1 – AVG8 er annen veggrunn grøntareal langs de offentlige vegene.
- b) I områdene kan det anlegges grøft, skjæring eller fylling i tilknytning til vegene.
- c) Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtgrunn.

4.3.5 Parkering, (o_P1-o_P2 og f_P1-f_P3)

- a) Område o_P1 og o_P2 er offentlige parkeringsplasser
- b) Område f_P1, f_P2 og f_P3 er felles parkeringsplasser
- c) Område f_P1 er felles fritidsboliger på områdene FBF2 og FBF3
- d) Område f_P2 er felles for barnehagen på område BH.
- e) Område f_P3 er felles for områdene BH og UTL2
- f) På område o_P1 skal det opparbeides og merkes, minimum to parkeringsplasser som er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

4.4 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.4.1 Turveg (TV1 og TV2)

- a) Områdene er avsatt til turveg.

- b) Turvegen, TV1 skal være tilkomst for allmennheten ned til Skarvatnet.
- c) Sideanlegg skal ha en naturlig vegetasjon
- d) Om vinteren kan skiløype krysse TV1
- e) Turvegen TV2 skal knytte sammen TV1, friområder og andre veger i planområdet.

4.4.2 Friområder (FRI1 – FRI3)

- a) Områdene er avsatt til friområder.
- b) Det er tillatt med turveger og løypetraséer inkludert tilhørende sideanlegg som sikrer avstand til boliger, fritidsboliger og forretningsområde.
- c) Friområde FRI3 skal være grønn korridor mellom fritidsboliger, og bindeledd mellom f_V2 og TV2. For å sikre eneboligen på BF utsikt kan vegetasjonen på FRI3 holdes lav.
- d) Friområdene skal ha en naturlig vegetasjon.
- e) På område FRI2 Kan det oppføres gapahuk og lignende bygninger som har med utøvelse av friluftsliv å gjøre.
- f) Brukere av friområdene skal benytte seg av offentlige parkeringsplasser på områdene o_P1 og o_P2.

4.4.3 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a) Område VS er avsatt til vegetasjonsskjerm mellom bolig på BF og veg f_V2 og Utleiehytter på UTL2.
- b) Naturlig vegetasjon, men planting av stedegne trær er tillatt.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

4.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

- a) Området er avsatt til friluftsområde i vannet.
- b) Arealformålet dekker den delen av Skarvannet som dekkes av planen.
- c) Det er ikke tillatt med inngrep i området.

6. Bestemmelser til hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.2 Hensynssoner etter (PBL § 11-8 c)

6.2.1 Hensyn friluftsliv (H530)

- a) Sonen er avsatt for å ivareta skiløype som går gjennom FRI1 og FRI2
- b) Det er ikke tillatt med bygninger eller annet som kan hindre at det opparbeides skiløype om vinteren.
- c) Sonen kan vegetasjon/trær/busker holdes på et nivå som ikke kommer i konflikt med skiløypen.
- d) Adkomster som nevnt under bestemmelsesområder er tillatt.

6.2.2 Bevaring naturmiljø (H560)

- a) Sonen er avsatt for å ivareta naturmiljøet i vannet og kantsonen ned mot vannet.
- b) Det er ikke tillatt med fysisk inngrep i sonen.
- c) Vegetasjon, trær og busker skal bevares som de er.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde (#Adk.1 og #Adk.2)

- a) Innenfor områdene er det tillatt med kjøreadkomst til områdene FBF4 og FBF5.
- b) Adkomstene er opparbeidet og skal ikke utvides. Kun normalt vedlikehold er tillatt.
- c) Om vinteren skal skiløypen kunne krysse adkomstene.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før tillatelse til oppføring av bygninger for varig opphold

- a) Avkjørsel fra fylkesveg o_V1 skal utbedres i henhold til plankartet og håndbok N100.

8.2 Før brukstillatelser for nybygg og hovedombygging i områdene BH, UTL1, UTL2 og F/K/T

- a) I område avsatt til barnehage, BH, gis det ikke brukstillatelse for nybygg eller hovedombygging før HC parkering og universelt utformet uteområde som nevnt i punkt 4.2.4 f) og g) samt 4.3.5 f) er opparbeidet.
- b) I område UTL1 og UTL2 gis det ikke brukstillatelser for nybygg eller hovedombygginger før HC parkering nevnt i punkt 4.2.6 f) er opparbeidet.
- c) I område F/K/T gis det ikke brukstillatelser for nybygg eller hovedombygginger før HC parkering nevnt i punkt 4.2.8 f) og 4.3.5 f) er opparbeidet. Det samme gjelder for opparbeidelse av sykkelparkeringer nevnt i punkt 4.2.8 g).

8.3 Før brukstillatelse for fritidsboliger

- a) Felles veg, f_V2 og f_V3, for de respektive tomtene skal være ferdig opparbeidet før fritidsboligene kan tas i bruk.
- b) Felles parkeringsplass, f_P1 skal være ferdig opparbeidet før den 6. fritidsboligen kan tas i bruk.
- c) Uttak for brannslukkevannt på område FBF3 skal være etablert før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene
