REGULERINGSBESTEMMELSER

Velia Sør

Plan-ID 20210090

Dato: 09.08.2021

Sist revidert: 27.08.2021

# GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet. Området kan ifølge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

## Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse: konsentrert fritidsbebyggelse

Skiløypetrase

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2**

Kjøreveier

Annen veggrunn (grøntareal)

**Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.**

Friområde

Turdrag

Turveg

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl §12-5 nr. 6.** Friluftsområde i sjø og vassdrag

1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål.

# FELLES BESTEMMELSER

Eiendomsgrensene for hyttene i området kan avvike fra vist tomteinndeling i plan.

Overvann fra planområdet må ikke føre til ulempe for nedenforliggende eiendommer/ areal.

**2.1 Rekkefølgekrav**

1. Rekkefølgekrav gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Bortelid, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/ fortetting av esisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

* Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland, 2020-2030
* Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland 2020-2030.

1. Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger skal det være etablert kjøreveg og anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense
2. Alle nye fritidsboliger skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og bygges i henhold til kommunens VA-norm.
3. Skiløypetraseen skal tilrettelegges i forbindelse med etablering av avkjørselen fra Panoramavegen
4. Før ferdigattest på byggene gis, skal skåninger tilsås.

**2.2 Dokumentasjonskrav**

Før det gis byggetillatelse skal det for hvert bygg utarbeides:

* Planskisse som viser plassering av bygget på tomta med tilkomstvei og parkeringsplasser, i tillegg snitt som viser nytt og opprinnelig terreng med plassering av bygget.
* Koordinater for plassering av bygningskroppen og høyde på planert tomt.

# REGULERINGSFORMÅL

**3.1 Generelt**

Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.

Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.

Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.

Tak skal utformes som saltak med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Taktekking skal være grasstak/ torvtak. Bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende hytter.

Det skal brukes mørkebrun eller sort beis på bygningene.

Synlige murvegger på bygg høyere enn 0,5m skal kles med panel, naturstein eller liknende.

Det skal etterstrebes god tilpassing mot eksisterende terreng og mellom tomtene. Skråninger skal tilsås.

Det er tillatt å sette opp steingjerde i tradisjonelle materialer. Steingjerde skal være i naturstein og ikke høyere enn 0,8m.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Det er tillatt med forstøtningsmurer. Forstøtningsmurene skal være i naturstein og maks 0,8m høye. Se unntak fra denne bestemmelsen i 3.2.

Flomrapporten har vurdert flomsituasjonen langs de to største bekkene i området, og viser flomsikre høyder mot disse bekkene. Det er ikke vist flomsikre høyder fra de to små bekkene fra Velia, da nytt terreng i Velia og langs Panoramavegen ikke er skannet og lagt inn i det nasjonale kartverket. Bekkene er heller ikke markert med aktsomshetsområde i NVEs nettkart. I prosjekteringen av tomter langs disse bekkene (GF3 og GF5), må det tas særlig hensyn til håndtering av overvann.

**3.2 Fritidsbebyggelse**

Eksisterende fritidsboliger er benevnt med BFF1-10

Øvrig bebyggelse er nye tomter.

**Utnyttelse**

*Maks BYA for fritidsbolig (BFF):* 150m2

I tillegg kan det bygges bod eller garasje på henholdsvis 15 og 20m2 BYA. Det tillates både frittliggende og sammenhengende. I BFF16 tillates det også oppført et anneks på 20m2 BYA innenfor angitte byggegrenser.

*Maks BYA for fritidsbolig (BFK):*

BFK1-6: 160m2 inkludert garasje/ carport

**Høyde**

Maks mønehøyde for eksisterende fritidsboliger, BFF1-10, er 6,5m.

Maks mønehøyde målt fra nytt terreng for nye hytter er angitt i tabellen nedenfor. Pipe kan trekkes over denne høyden.

Mønehøyde for garasje målt fra nytt terreng skal ikke overstige 4 meter.

Mønehøyde for bod målt fra nytt terreng skal ikke overstige 3,5 meter.

Maks høyde planert terreng og flomsikker høyde er angitt i tabellen nedenfor.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tomt | Mønehøyde | Flomsikker høyde\* | Maks. planeringshøyde |
| BFF11 | 7,0 | - | 538,5 |
| BFF12 | 8,0 | - | 541,0 |
| BFF13 | 8,0 | - | 544,5 |
| BFF14 | 8,0 | - | 546,5 |
| BFF15 | 8,0 | - | 543,0 |
| BFF16 | 7,0 | - | 546,5\*\* |
| BFF17 | 8,0 | 533,95 | 538,0 |
| BFF18 | 7,0 | 533,95 | 536,5 |
| BFF19 | 6,5 | 533,95 | 535,3 |
| BFF20 | 6,5 | 533,95 | 535,0 |
| BFF21 | 8,0 | 533,95 | 535,2 |
| BFF22 | 8,0 | 533,95 | 535,4 |
| BFF23 | 6,5 | 533,95 | 536,0 |
| BFF24 | 7,0 | 533,95 | 535,7 |
| BFF25 | 6,5 | 533,95 | 535,5 |
| BFF26 | 6,5 | 533,95 | 535,2 |
| BFF27 | 6,5 | 533,95 | 535,5 |
| BFF28 | 6,5 | 533,95 | 535,7 |
| BFF29 | 6,5 | 533,95 | 535,7 |
| BFF30 | 6,5 | 533,95 | 535,5 |
| BFF31 | 6,5 | 533,95 | 535,2 |
| BFF32 | 6,5 | 533,95 | 535,0 |
| BFF33 | 6,5 | 533,95 | 534,8 |
| BFF34 | 6,5 | 533,95 | 534,5 |
| BFF35 | 6,5 | 533,95 | 534,2 |
| BFF36 | 6,5 | 533,95 | 534,7 |
| BFF37 | 6,5 | 533,95 | 535,0 |
| BFF38 | 6,5 | 533,75 | 534,5 |
| BFF39 | 6,5 | 533,75 | 534,2 |
| BFF40 | 6,5 | 533,95 | 536,0 |
| BFF41 | 6,5 | 533,95 | 536,0 |
| BFF42 | 6,5 | 535,35 | 537,2 |
| BFF43 | 6,5 | 535,15 | 536,0 |
| BFF44 | 6,5 | 535,35 | 536,2 |
| BFF45 | 6,5 | 535,35 | 536,2 |
| BFF46 | 6,5 | 535,35 | 537,8 |
| BFF47 | 6,5 | 535,35 | 538,0 |
| BFF48 | 6,5 | 535,35 | 538,0 |
| BFF49 | 8,0 | 536,35 | 536,8 |
| BFF50 | 8,0 | 535,35 | 536,0 |
| BFF51 | 6,5 | 535,35 | 535,8 |
| BFF52 | 6,5 | 535,55 | 536,0 |
| BFF53 | 6,5 | 537,15 | 537,5 |
| BFK1 | 8,0 | - | 538,5 (underetasje) |
| BFK2 | 8,0 | - | 538,2 (underetasje) |
| BFK3 | 8,0 | - | 538,1 (underetasje) |
| BFK4 | 8,0 | - | 538,0 (underetasje) |
| BFK5 | 8,0 | - | 537,9 (underetasje) |
| BFK6 | 8,0 | - | 537,7 (underetasje) |

*\*Flomsikker høyde gjelder mot hovedbekkene i området (VFR og GF16). De små bekkene/ overløpene fra Velia (GF3 og 5) må vurderes/ planlegges sammen med endelige tomtehøyder langs disse.*

*\*\*I nord-østlige del av BFF16 kan det etableres anneks. Planeringshøyde skal tilpasses terrenget.*

**Frittstående garasjer og boder**

Det tillates frittstående garasje og boder. Kommunen kan godkjenne at garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra grense mot veg. Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider.

**Parkering**

Hver tomt skal ha minst to biloppstillingsplasser.

Disse skal opparbeides samtidig med opparbeiding av tomta. BYA for

hver p-plass er 18m2. BYA for p-plass blir ikke regna som del av BYA for fritidsbebyggelsen.

BFF11-53 og BFK1-6 (nye hytter) skal ha parkering på egen eiendom.

*Eksisterende hytter*

BFF1-2 kan etablere parkering på SPA2

BFF3 kan etablere parkering på SPA3

BFF4-5 kan enten etablere parkering på SPA4, eller SPA5

BFF6 kan enten etablere parkering på SPA4, eller innenfor egne formålsgrensene

BFF7-8 kan etablere parkering innenfor egne formålsgrenser

BFF9-10 kan enten etablere parkering på SPA6 eller innenfor egne formålsgrenser

Når eksisterende tomter får parkering innenfor planområdet, utgår retten til parkering på fellesarealer.

SPA1 skal være tilgjengelig for besøkende ved klatreveggen.

**Spesielt for konsentrert fritidsbebyggelse**

Hyttene kan bygges i kjede. Det kan bygges takterrasse over garasje/ carport. Hyttene kan både bygges med og uten underetasje. Maks høyde for planert terreng gjelder terrenget mot vegen. Det er tillatt å planere terrenget mot fjellet over denne høyden.

**Spesielt for enkelttomter**

***BFF16:*** Tomta er delt inn i 3 deler. Hytta og evt. bod/ garasje skal etableres i den midtre delen. I tillegg kan det etableres et anneks i den nordlige delen.

***BFF29:*** Terrenget i nord skal slakes ut fra byggegrensen til formålsgrensen for å få en naturlig overgang fra eksisterende terreng. Arealet skal jordkles og tilsås.

***BFF29-35:*** Skråninger vest for byggegrensen skal jordkles og tilsås.

***BFF47 og 48:*** Regulert støttemur kan opparbeides i inntil 3m høyde.

***BFF53:*** Det skal etableres mur mot bekkeløpet. Muren skal være erosjonssikker. Muren kan gå fra eksisterende terreng til planeringshøyden.

**Skiløype**

Nødvendige tiltak for etablering av skiløype er tillatt. Skiløypa krysser og overlapper deler av flomvegene. Tiltak må sees i sammenheng med bestemmelser for faresone flom og bestemmelsesområder.

I BST1 og BST2 skal det opparbeides grusa sti på 1,5m.

Innenfor BST1 kan det gjøres tiltak for å lede overvann til GF3 og GF5.

**3.3 Teknisk**

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg. Trase for VA-anlegg som anlegges i

grønnstrukturområdet skal anlegges og/ eller opparbeides slik at aktivitet kan

ivaretas.

**3.4 Veger**

SKV2-12, (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Veghøyder kan fravike fra angitte høyder i plankartet.

SKV3 og SKV6 kan ha stigning høyere enn 12%.

SKV2 skal ha fast dekke.

Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

Ved GF5 skal høybrekket på SKV2 ligge vest for GF5, slik at overvannet ikke ledes vestover langs SKV2.

**3.5 Grønnstruktur**

Område til friluftsliv og turdrag kan skjøttes som skog tilpasset friluftsinteressene i området.

Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som, kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

Vegfyllinger kan anlegges i grøntareal. Fyllinger skal jordkles og tilsås. Det tillates ikke fyllinger fra tomter i grøntareal.

Det skal opparbeides gruset sti i 1,5m bredde gjennom GTD1-5 og GF7.

GF7 er område for klatrevegg. Innenfor GF7 er det tillatt å tilrettelegge for bord, benker, bålplass, samt gapahuk.

Innenfor GF3 og 5 kan det gjøres tiltak for å lede overvann på en sikker måte.

I GF16, langs BFF51-53, kan eksisterende bekk legges om.

# HENSYNSSONER/ FARESONER

**Faresone flom – utsatte områder (utenfor blokkerte områder)**

Tiltak som innebærer heving av terrenget innenfor hensynssonen kan ha konsekvenser for flomsituasjonen, og må vurderes av fagkyndig.

*Faresonen representerer ikke hvilke områder som kan flomme over, men hvilke areal som er beregnet som flomveger i utregningen av flomsikre høyder. På grunn av forskjeller i høyde på terrenget, vil den flomsikre høyden variere fra tomt til tomt.*

**Faresone høyspent**

Det er ikke tillatt å oppføre bygg innenfor faresonen.

**Sikringssone frisikt**

Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

# BESTEMMELSESOMRÅDER

#1-5 – maks høyder

Innenfor de følgende bestemmelsesområdene er det tillatt å etablere broer/ krysninger av bekkene. Løyper/ veger/ broer kan ikke overstige de gitte høydene, uten at dette er vurdert av flomkonsulent/ fagkyndig.

#1: +536,0

#2: +533,1

#3: +532,6

#4: +534,5

#5: +538,7

Dato…………………………

………………………………………..