

ALVDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER MED VEDLEGG I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR GAIAGRENDA ALVDAL

Plan-ID 201401 og 201401_01

Bestemmelsene er datert 14.10.2016

Bestemmelsene er revidert 06.09.2019

Bestemmelsene er revidert 07.05.2021

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål og hensynssoner

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B1-8)
- Annen privat tjenesteyting - livstilsenter (BAT1)
- Utleie/overnatting (BFT1)
- Utleiehytter (BUH1-2)
- Vannforsyningsanlegg (BVF1-2)
- Lekeplass (BLK1)
- Kombinert formål-utleiehytter/boligbebyggelse (BUH/B1)
- Kombinert formål-fritidsbebyggelse/boligbebyggelse (BFB/B1-11)

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

- Kjøreveg-offentlig (o_SKV1)
- Kjøreveg-privat (SKV1-5)
- Annen veggrunn-grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH1-2)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)

- Turveg (GT1)
- Friområde (GF1-8)
- Park (GP1-2)

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

- LNF-areal (L1-9)
- Landbruksformål (LL1-7)
- Jordbruk (LJO1)
- Skogbruk (LSK1-7)

Bruk og vern av vassdrag (Pbl § 12-5, nr.6)

- Naturområde i vassdrag (VNV1-3)
- Friluftsområde i vassdrag (VFV1)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- a1) Sikringssoner-Frisikt (H140_1-5)
- a2) Støysoner-Rød sone iht. rundskriv T-1442 (H210_1)
- a2) Støysoner- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220_1-3)
- a3) Faresoner-Flomfare/skredfare (H320_1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Arkeologiske kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Sametinget eller Hedmark fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2.2 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

§ 2.3 Energiforsyning og miljø

Det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger med tanke på energiutnyttning og oppvarming av bygg (vannbåren varme) ved bruk av fornybare energikilder.

Det tillates oppsett og bruk av solceller, solfangere og mindre vindmøller, samt fremtidig bruk av hydrogen og nye kommende energiformer ved bruk av fornybare energikilder.

§ 2.4 Vann- og avløp

Vannforsyningsanleggene skal oppfylle krav i henhold til drikkevannsforskriften. Plan for vannforsyning i henhold til drikkevannsforskriften må utarbeides før tilkobling og bruk av drikkevann. Før det tillates med innlagt vann i bebyggelsen må forholdene på tomtene være godkjent for tilstrekkelig infiltrasjon i grunnen, og det må foreligge godkjente løsninger for avløp.

Det tillates bruk av avløpssystemer med lukket tank.

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på overflatebaserte løsninger.

§ 2.5 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende, skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tekniske planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

§ 2.6 Utforming

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke blanke takflater.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjonen skal i størst mulig grad ivaretas og skjøttes.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,7 m.

§ 2.7 Terrenginngrep

Terrenginngrep og veifremføring til den enkelte tomt skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Utbygging

Utbygging av nye bygningsenheter kan ikke finne sted før de har prosjektert veg, vann og avløpsanlegg.

Byggetrinn nr.1 omfatter områdene BFT1, B2-8, BUH/B1 og BUH1-2.

Når inntil 50% av alle tomtene i byggetrinn nr. 1 er ferdig bebygd, tillates igangsetting av byggetrinn nr. 2, som omfatter områdene BFB/B1-5. Når inntil 50% av alle tomtene i byggetrinn nr. 2 er ferdig bebygd, tillates igangsetting av byggetrinn nr. 3, som omfatter områdene BFB/B6-11.

BLK1 skal opparbeides samtidig med byggetrinn nr. 2.

Vannforsyning BVF2 skal opparbeides når dagens vannkilde (BVF1) ikke lenger har nok kapasitet.

§ 3.2 Gjerder

Det skal oppføres sperregjerder for beitedyr som vist i plankartet. I forbindelse med byggetrinn nr. 2 og 3 tillates det oppført sperregjerde i ytterkant av byggeområdene BFB/B1-11.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk minimum 1:500. Situasjonsplanen skal vise tomtegrenser, bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn eller som fellesanlegg.

Fargesetting for bebyggelsen skal angis i byggesøknad.

Etablering og oppsett av installasjoner med energianlegg skal godkjennes i byggesøknad.

Støyvurdering foretatt av fagkyndige skal legges til grunn ved utbygging innen rød og gul støysone. Dokumentasjon av støyvurdering, samt eventuelle avbøtende tiltak skal følge byggesøknaden. Planlagte støytiltak skal utformes, og utføres slik at grenseverdier i *Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442* blir overholdt.

Utbygging av tomter skal skje i hht., tomtedelingsplan godkjent av kommunen gjennom enten byggesaksvedtak eller delingsvedtak. Ved fradeling av første tomt i hvert felt skal tomtedelingsplan for hele feltet utarbeides av utbygger. Tomtedelingsplanen skal vise inndeling av tomter for hvert enkelt felt og avkjørsel til hver tomt. Endelige plassering av avkjørsler tillates justert i tomtedelingsplanen. Ved tomtedeling vil feltets % BYA gjelde for hver tomt.

§ 4.1.1 Bebyggelse

BYA angir grad av utnyttning på tomten for bebyggelsen og inkluderer garasje, parkeringsplasser og uthus. Utbygging skal skje i henhold til situasjonsplan ved byggesøknad, med unntak av ikke- søknadspliktige tiltak. % BYA angir forholdet mellom BYA og tomtearealet. % BYA og BYA m² regnes i forhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Utbygging av bebyggelsen skal følge retningslinjene gitt i *Eстетisk plan med fargeplan for Gaiagrenda*, versjon 2.1, vedlegg til planbestemmelsene.

For sidebygninger, bestående av garasje, carport eller uthus tillates byggets totale høyde å være inntil 7 m.

Solceller, solfangere og evt., nye relevante energiproduserende produkter kan tillates på tak, vegg og mark.

Det tillates oppført tekniske anlegg for energitilførsel, deriblant trafo, på områder regulert til bebyggelse.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas og skjøttes.

§ 4.1.2 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. For fritidsboliger og utleiehytter skal det avsettes 1 biloppstillingsplass per enhet. Det skal avsettes 18 m² per biloppstillingsplass.

§ 4.1.3 Adkomst til eiendommene

Det tillates etablering av kjøreadkomst til eiendommene, fra de regulerte private vegene, der det er mest hensiktsmessig for den enkelte eiendommen. Atkomstpunktene i plankartet kan justeres/forskyves til best mulig plassering etter at tomtene er oppmålt. Atkomst skal fremkomme av søknad om byggetillatelse på tomten.

§ 4.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting – livsstilsenter, BAT1

Planen stadfester eksisterende bebyggelse innen formålsområdet. Byggegrense fra midtlinje o_SKV1 varierer, men skal for ny bebyggelse være minimum 40 meter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 20 %.

§ 4.3 Utleie/overnatting, BFT1

Innen området tillates etablering av bebyggelse for utleie/overnatting. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 60 %. Byggegrense fra midtlinje o_SKV1 skal være minimum 40 meter.

§ 4.4 Boligbebyggelse B1-8.

§ 4.4.1 Boligbebyggelse B1

Reguleringen stadfester eksisterende boligbebyggelse. Byggegrensen fra midtlinje o_SKV1 varierer, men skal for ny bebyggelse være 30 m. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 19,5 %. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

§ 4.4.2 Boligbebyggelse B2

Innen B2 tillates etablert 1 tomt. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 50 %.

§ 4.4.3 Boligbebyggelse B3

Innen B3 tillates etablert inntil 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

For å hindre skredfare og erosjon skal ferdig opparbeidet terreng ha en vinkel på 26 grader eller slakere. Opparbeidete tomter, med skråninger på eller brattere enn 26 grader, skal umiddelbart revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 4.4.4 Boligbebyggelse B4

Innen B4 tillates etablert 1 tomt. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel om terrengforholdene ligger til rette for det.

For å hindre skredfare og erosjon skal ferdig opparbeidet terreng ha en vinkel på 26 grader eller slakere. Opparbeidet tomt, med skråning på eller brattere enn 26 grader, skal umiddelbart revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 4.4.5 Boligbebyggelse B5

Innen B5 tillates etablert 1 tomt. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA= 40 %. Det tillates etablering av sokkel om terrengforholdene ligger til rette for det.

For å hindre skredfare og erosjon skal ferdig opparbeidet terreng ha en vinkel på 26 grader eller slakere. Opparbeidet tomt, med skråning på eller brattere enn 26 grader, skal umiddelbart revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 4.4.6 Boligbebyggelse B6

Innen B6 tillates etablert inntil 4 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA= 40 %. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

For å hindre skredfare og erosjon skal ferdig opparbeidet terreng ha en vinkel på 26 grader eller slakere. Opparbeidete tomter, med skråninger på eller brattere enn 26 grader, skal umiddelbart revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 4.4.7 Boligbebyggelse B7

Innen B7 tillates etablert 1 tomt. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

For å hindre skredfare og erosjon skal ferdig opparbeidet terreng ha en vinkel på 26 grader eller slakere. Opparbeidet tomt, med skråning på eller brattere enn 26 grader, skal umiddelbart revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 4.4.8 Boligbebyggelse B8

Innen B8 tillates etablert inntil 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. % BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

For å hindre skredfare og erosjon skal ferdig opparbeidet terreng ha en vinkel på 26 grader eller slakere. Opparbeidete tomter, med skråninger på eller brattere enn 26 grader, skal umiddelbart revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 4.5 Utleiehytter/boligbebyggelse BUH/B1

§ 4.5.1 Utleiehytter/boligbebyggelse BUH/B1

Innen BUH/B1 tillates etablert inntil 15 utleiehytter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene kan sammenbygges til større bygningsenheter. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

Alternativt tillates etablert enten 9 utleiehytter og 2 boliger, eller 6 utleiehytter og 3 boliger, eller ingen utleiehytter og 5 boliger. Boliger gis separat tomt. For boliger tillates bygningens totale høyde å være inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. % BYA = 60 %.

§ 4.6 Utleiehytter BUH1-2

§ 4.6.1 Utleiehytter BUH1

Innen BUH1 tillates etablert inntil 7 utleiehytter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene kan sammenbygges til større bygningsenheter. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. % BYA = 60 %.

§ 4.6.2 Utleiehytter BUH2

Innen BUH2 tillates etablert inntil 7 utleiehytter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene kan sammenbygges til større bygningsenheter. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. % BYA = 60 %.

§ 4.7 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B1-11

Ved bygging av fritidsbebyggelse innen områdene BFB/B1-13 gjelder følgende bestemmelser: På hver tomt tillates oppført inntil 3 bygninger. Det kan bygges anneks og uthus i tillegg til fritidsbolig. Anneks kan ha grunnflate inntil $BYA = 20 \text{ m}^2$. Uthus kan ha grunnflate inntil $BYA = 40 \text{ m}^2$. $BYA = 180 \text{ m}^2$ per tomt.

§ 4.7.1 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B1

Innen BFB/B1 tillates etablert 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.2 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B2

Innen BFB/B2 tillates etablert inntil 4 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det.

§ 4.7.3 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B3

Innen BFB/B3 tillates etablert inntil 4 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40%. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.4 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B4

Innen BFB/B4 tillates etablert 5 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.5 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B5

Innen BFB/B5 tillates etablert 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40%. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.6 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B6

Innen BFB/B6 tillates etablert 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.7 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B7

Innen BFB/B7 tillates etablert inntil 4 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.8 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B8

Innen BFB/B8 tillates etablert inntil 3 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.9 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B9

Innen BFB/B9 tillates etablert 3 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.10 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B10

Innen BFB/B10 tillates etablert 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.7.11 Fritidsbebyggelse/boligbebyggelse BFB/B11

Innen BFB/B11 tillates etablert 2 tomter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For fritidsbebyggelse jfr. § 4.7.
% BYA = 40 %. Det tillates etablering av sokkel.

§ 4.8 Vannforsyningsanlegg, BVF1

Reguleringen omfatter eksisterende vannkilde. Kilden skal sikres i henhold til gjeldende forskrifter for drikkevannsforsyning, slik at vannkilden ikke forurenes.

§ 4.9 Vannforsyningsanlegg, BVF2

Innen området tillates etablering av nødvendig tekniske anlegg for vannforsyning.

Vannforsyningsanlegg skal etableres i samråd med biolog for ivaretagelse av spesielle naturverdier.

Farge på bygg og takflater skal være i henhold til § 4.1.1. Areal som ikke er nødvendig for etablering av vannforsyningsanlegg, skal inngå i LSK6.

§ 4.10 Lekeplass, BLK1

Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding og enkel opparbeiding, i form av utstyr og møbler. Innen området tillates opparbeidet areal for ball-lek, oppsett av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer området funksjon som lekeplass. Stedegen vegetasjon skal tas vare på og pleies på en slik måte at området fremstår som et grønt område.

§ 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg – offentlig, o_SKV1

o_SKV1 er offentlig veg (Fv.29), og planen stadfester dagens arealbruk.

§ 5.2 Kjøreveg – privat, SKV2

SKV2 omfatter Djupdalsveien. Veggen reguleres med totalbredde på ca. 5 meter.

§ 5.3 Kjøreveg – privat, SKV1 og SKV3-5

SKV1, 3, 4 og 5 er private adkomstveger til de regulerte byggeområdene. Vegene reguleres med bredder fra ca. 3 - 5 meter. Vegene skal utformes med radius for lastebil med kjøremønster B.

Vendehammere skal utformes med radius for lastebil med kjøremønster B.

§ 5.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Annen veggrunn – grøntareal, omfatter sideterreng til de regulerte kjørevegene. Sidearealet skal omfatte vegskjæringer, vegfyllinger og grøfteareal.

§ 5.5 Kollektivholdeplass, SKH1-2

SKH1-2 omfatter eksisterende bussholdeplasser ved Fv.29. Reguleringen stadfester dagens arealbruk.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg, GT1

Reguleringen stadfester en delvis eksisterende sti, mellom boligene B7 og B8 samt B3 og B4.

§ 6.2 Friområde, GF1-7

Innen områdene GF1-7 skal vegetasjonen i størst mulig grad bevares, skjøttes og suppleres. Det tillates tynning, opparbeidelse og etableringer som fremmer områdenes bruk som friområder.

§ 6.3 Park, GP1-2

Innen områdene GP1-2 tillates arealene opparbeidet og tilrettelagt som parkområde. Eksisterende vegetasjon skal pleies, skjøttes og suppleres. Det tillates etableringer av opparbeidet turveger, installasjoner og andre etableringer som fremmer området karakter som parkområde.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 7.1 LNF-areal L1-9

Reguleringen L1-9 stadfester eksisterende formål som LNF-område, og tradisjonell landbruksdrift tillates.

§ 7.2 Landbruksformål, LL1-7

Reguleringen stadfester eksisterende landbruksformål i form av tømmerveier og skogbruksveier.

§ 7.3 Jordbruk, LJO1

Reguleringen stadfester eksisterende arealformål som jordbruk.

§ 7.4 Skogbruk, LSK1-7

Områdene LSK1-7 reguleres til arealformål som skogbruk.

LSK4 tillates benyttet som område for tømmervelte og parkering.

§ 8 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

§ 8.1 Naturområde i vassdrag, VNV1-3

Reguleringen stadfester eksisterende vassdrag – Bersvendbekken. Det tillates ikke etablering av installasjoner eller endringer i Bersvendbekken, som medfører flomfare.

§ 8.2 Friluftsområde i vassdrag, VFV1

Bersvendbekken tillates benyttet som en del av bruken til GP1-2. Det tillates ikke etablering av installasjoner eller endringer i bekken som medfører flomfare.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssone – frisikt, H140_1-5

Sikringssone frisikt gjelder for avkjøringer fra o_SKV1.

Sikringssone frisikt H_140-1-3 skal være 10m x 125m.

Sikringssone frisikt H_140-4-5 skal være 6m x 125m.

Innen sikringssonene, og areal som omfattes av frisiktlinjene, tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

§ 9.2 Støysoner – rød sone, H210_1

Innen rød støysone H210_1, tillates ikke oppføring av nye bygninger.

§ 9.3 Støysoner – gul sone, H220_1-3

Etablering av ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål, innenfor områder som omfattes av H220_1, skal krav til støy i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK) og tilhørende standard NS 8175 kl. C overholdes.

§ 9.4 Flomfare/skredfare, H320_1

Innenfor faresoneområde flomfare/skredfare, H320_1, tillates ikke etablert bebyggelse for permanent eller varig opphold.

Plan med bestemmelser er vedtatt av formannskapet:

Dato

Ordfører

Vedlegg til planbestemmelsene

Estetisk plan med fargeplan for Gaiagrenda, versjon 2.1

Vedlegg til de reviderte reguleringsbestemmelsene for Gaiagrenda i Alvdal, 06.09.2019

Prosessuell ivaretagelse av estetisk kvalitet

Planens intensjon er å gi rammer for en utbygging med helhetlig karakter, samtidig som det gis rom for kreativitet og individuelle valg. Integrasjon og kommunikasjon med eksisterende naturlige omgivelser, og etter hvert bygde omgivelser, er et hovedfokus.

De naturlige omgivelser rundt Gaiagrenda har et karakteristisk preg, og kan grovt beskrives som et bartrebevokst dalføre i omliggende fjellandskap. Samtidig representeres naturens enkeltheter, f.eks. dens former, farger og materialer, av et stort antall varianter som endrer karakter gjennom skiftende værforhold og årsløpets langsomme hjul. Dette følger en organisk og levende prosess som ikke forutsetter nærmere beskrivelse. Vi kjenner og gjenkjenner helheten, uten verken å behøve eller å kunne beskrive alle enkelte deler. Integrasjon i naturen innebærer derfor ikke at bebyggelsen må eller kan forhåndsbeskrives gjennom avgrensede valg av former, farger og materialer. En slik tilnærming vil neppe gi det ønskede resultat, men vil snarere gjøre bebyggelsen mer begrenset og uniform enn tilfellet er med de naturlige omgivelser man ønsker å forholde seg til i Gaiagrenda. Vi kan ikke forutse i detalj hvordan vårens nye blomster vil se ut, og Bergsvendbakkens vannføring kan variere dag for dag. Bebyggelsens tilpasning til de naturlige omgivelser vil følge et tilsvarende prinsipp, der man legger vekt på relasjonen til den foreliggende helhet, uten på forhånd å angi mer enn et minimum av eksakte størrelser eller detaljerte krav.

Som en følge av denne prinsipielle innfallsvinkelen er den estetiske planen i utgangspunktet prosessuell og fleksibel, og i liten grad kravspesifiserende. Et vesentlig moment i tråd med dette er at området tillates å endre noe karakter i takt med gradvis utbygging. Vi etterstreber en organisk og levende vekstprosess, og det er ikke ønskelig å låse utviklingen ved å forhåndsbeskrive hvert enkelt tiltak eller områdets ferdige utseende i detalj. Dette er begrunnet i muligheten for at en viss frihet i bebyggelsens utvikling kan gi rom for utvikling og uforutsette kvaliteter, som kan påvirke videre utbygging og resultere i et bedre totalresultat enn man kan forutse på planstadiet.

Hovedfokus legges derfor på faglig og kvalitativ vurdering i hver enkelt byggesak, ikke på kvantitative kriterier felles for alle byggesaker. Denne planen forutsetter således at estetisk kvalitet tillegges betydelig vekt i hvert enkelt tiltak. Dette er forankret i Plan- og bygningsloven §§ 1-1, 12-7 og 29-2. Et kriterium for utbyggingen er at estetisk kvalitet i hvert enkelt tiltak prosjekteres på bakgrunn av faglige vurderinger. Planens prosessuelle forutsetninger ivaretas ved at Gaia Homes har prosjekteringskompetanse og formidler tomter og bebyggelse som en helhet, og ikke legger tomter ut for salg der de enkelte tiltakshavere på egen hånd kan velge bebyggelse fritt ut fra egne preferanser.

Da den estetiske planen vektlegger estetisk individuell vurdering framfor kollektiv beskrivelse, vises på neste side en tabell med overordnede kriterier som vil bli anvendt til estetisk vurdering. Kriteriene er gruppert i ulike vurderingsnivåer, og relatert til Plan- og bygningslovens fire ulike krav i § 29-2.

Overordnede kriterier for estetisk vurdering

Vurdering av estetikk i relasjon til fysisk/praktisk funksjon	Vurdering av estetikk i relasjon til karakter, stemning og atmosfære	Vurdering av estetikk i relasjon til meningsinnhold, verdier og identitet	Vurdering av estetikk i relasjon til idealer og virkelighetsoppfatning
Tekniske og sensoriske momenter – konkrete kriterier	Formale og ekspressive momenter – konkrete og til dels abstrakte kriterier	Konseptuelle, symbolske og kontekstuelle momenter – abstrakte og til dels konkrete kriterier	Totalitet, integrasjon av alle nivåer – abstrakte kriterier
<i>Omfatter spesielt visuelle kvaliteter i forhold til funksjon og i seg selv, jfr. Pbl. § 29-2</i>	<i>Omfatter spesielt visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. Pbl. § 29-2</i>	<i>Omfatter spesielt visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene og til spesifikk plassering, jfr. Pbl. § 292</i>	<i>Omfatter alle krav i Pbl. § 29-2</i>
<ul style="list-style-type: none"> -Materialer -Soliditet -Overflater -Håndverkskvalitet -Infrastruktur -Trafikk/soner -Akustikk, støy -Utsyn/innsyn -Dagslystilfang -Belysning/mørke -Størrelser -Åpenhet -Synlighet/sikt -Tilgjengelighet -Fleksibilitet 	<ul style="list-style-type: none"> -Form, volum, rom -Linjer, flater, vinkler -Dimensjon, proporsjon, skala -Materialkvalitet, tekstur -Lys- og fargesetting -Nær- og fjernvirkning -Detaljering/ornamentikk -Utsmykning -Harmoni/balanse -Symmetri/asymmetri -Dynamisk/statisk -Strukturer, orden, mønster, rytme, hierarki -Organisk/geometrisk -Kontraster (skarp/gradert) -Komposisjon, (arkitektonisk språk) -Tema, variasjon, metamorfose -Sammenheng, konsistens -Sammenheng med underliggende nivå (funksjon) 	<ul style="list-style-type: none"> -Steds-/landskapstilpasning, samspill og kontrast -Meningsinnhold (symbolikk, semantiske tegn, signaler, assosiativt innhold, identitet, identifikatoriske kjennetegn) -Etliske valg, verdier, moral -Organisering (roller, funksjonsdeling, åpen/lukket, hierarki/egalitet m.m.) -Fleksibilitet (tilpasningsmuligheter, endringspotensial) -Kontekstuelle forhold (økonomi, ideologi, kultur, livsstil m.m.) -Sammensetning av de underliggende nivåer (funksjon, egenkvalitet og omgivelsesrelasjon) 	<ul style="list-style-type: none"> -Harmoni, klarhet, renhet, raffinement, sublimitet -Fred, integrasjon -Idealistiske symboler eller strukturer -Sammenheng mellom fysisk manifestasjon og ideell virkelighet, plassering og orientering er ofte avgjørende -Optimal sammensetning og kvalitet av de tre underliggende nivåer (funksjon, karakter og meningsinnhold)

Konkrete angivelser

Med utgangspunkt i denne planens prosessuelle tilnærming, er det ikke naturlig å gi spesifikke, kvantitative angivelser av estetiske variabler. Vi vil imidlertid utdype de primære punktene.

Bebyggelsen skal følge en fargeplan basert på naturlige farger i omgivelsene, for å sikre at bebyggelsen passer inn i landskapet. Fargesetting skal angis i byggesøknad. Det legges hovedvekt på matte/moderate farger på større flater, mens mindre detaljer, som for eksempel vindusomramming og vindskier, kan gis avvikende farger. Enkeltbygg kan fremstå med fargeaksenter. Bebyggelsen vil ha tilnærmet runde/buede former som gjennomgangstema. Det legges vekt på organisk helhet og innpassing i landskapet. Fargeplan og estetisk plan kan justeres i takt med utbygging, da spesifikke farger og bygningstyper for hver tomt ikke er forhåndsbestemt. Takmaterialer skal gi en naturlig dus/mørk og matt fargevirkning.

Utdypende om farger

Naturens farger omfatter i utgangspunktet hele det synlige fargespekter. Integrasjon med naturlige omgivelser innebærer derfor ikke bruk av bestemte kulører, men vektlegger *sammensetningen* av ulike farger og fargekvaliteter. Fargekvalitet henger sammen med lys, materialer, overflater m.m., som må vurderes samlet. Hver enkelt bygning og Gaiagrenda som helhet kan derfor inneholde et stort spekter av farger, der helheten vil forholde seg til naturen og stedet. Når det angis at større overflater skal ha et matt preg, er det fordi naturen som helhet sjelden oppviser blanke overflater. Men unntaksvis forekommer også dette, derfor kan aksentuerende enkeltbygg ha et annet uttrykk.

Utdypende om former

Prinsippet om organisk helhet og naturlig integrering i omgivelsene er styrende. Et primært formvirkemiddel i dette henseende er organiske former, med særlig vekt på sirkulære og kurvede former som et estetisk gjennomgangstema. Naturen framviser sjelden plane flater og rette vinkler, derimot er kurvede og organiske former gjennomgående, også på Follheim. Bygningsformene skal ikke etterape naturens vekstformer (biomimikk), husene vil framstå som kultiverte produkter i en planmessig helhet, med respekt for naturen.

Nærmere angivelse av bebyggelsen er mest hensiktsmessig å beskrive som geometriske former. Bebyggelsen vil i hovedsak være basert på sirkulære former. Husenes grunnplan vil i utgangspunktet bestå av sirkelformer og elliptiske former, som kan stå alene, være sammenbygget eller være forbundet med mindre mellombygg. Sirkler/ellipser kan være fasetterte, slik at veggene består av mindre, rette elementer. Noen bygg vil ha tak på stående vegg, mens andre vil ha vegg og tak i en og samme konstruktive enhet, på tilsvarende måte som f.eks. lavvoer og kuppelformede bygninger.

Et vanlig parameter som takvinkel er lite egnet for å angi bebyggelsens form. Takvinkelen på en kuppelformet bygning spenner fra 0° - 90°, og taket på en lavvo kan være svært bratt, mens takvinkelen i ytre sektor på sirkulære bygninger med tak på stående vegg må være svært lav for å unngå at takets mønehøyde blir for stor. Sirkulære bygninger med tak på stående vegg og stor diameter vil normalt ha to takflater, fordelt på en indre og en ytre sirkel, der ytre sirkel har lavere takvinkel enn indre sirkel. Indre sirkel vil normalt ha takvinkel mellom 15 og 35 grader, mens ytre sirkel vil normalt ha takvinkel under 15 grader. Dette konstruktive hensynet kan også løses ved at taket har en flate med variabel takvinkel (dobbeltkrummet flate). Takvinklene vil variere med husets diameter, i henhold til nødvendige konstruktive prinsipper og alminnelige estetiske hensyn.

Et vanlig parameter som takform er også lite egnet for å angi bebyggelsens form, fordi det ikke finnes dekkende, alminnelige navn på sirkulære tak. Geometriske former er et mer egnet parameter. Tak kan være

koniske, de kan være mangesidede pyramider og de kan ha kuppelform. Kuppelformede tak kan være fasetterte, og ha form som geodesiske domer eller platonske og arkimediske legemer, eller kombinasjoner av disse. Fasettering vil iht. alminnelige, byggetekniske hensyn være den normale løsning dersom skallkonstruksjon ikke benyttes. Koniske tak kan være dobbeltkrumme, slik at linjen fra raft til møne ikke er rett, men krum, og derved gir variabel takvinkel.

Alle disse geometriske former er beslektet, og kan kombineres på en og samme eiendom og i en og samme bygning, der det er naturlig ut fra konstruktive og estetiske hensyn.

Angivelser av geometriske former gjelder både boliger og mindre bygg som f.eks. garasjer, boder o.l.

Unntak kan forekomme på tilbygg, påbygg, mellombygg og mindre bygg, der det ikke er i strid med den estetiske helhet. Unntak kan forekomme på boliger der det er naturlig av konstruktive, terrengmessige eller estetiske hensyn.

Runde former er et estetisk gjennomgangstema som også har konkrete relasjoner til bygningsteknologi, energi og bærekraftige løsninger. Runde former er svært motstandsdyktige mot ytre påvirkning som vind og snø, overflaten minimeres i forhold til volum slik at energibehov til oppvarming reduseres til et minimum, og runde former med punktmøne legger til rette for naturlig ventilasjon. Dagslystilfanget øker ved at fasaden vender mot en større sektor og ikke bare en enkelt retning. Den estetiske planen ivaretar derved ikke bare estetiske kvalitet isolert, men vektlegger sammenhengen mellom estetikk og flere av Plan- og bygningslovens øvrige sentrale krav til arkitektonisk kvalitet.