

# **RINGSAKER KOMMUNE**

## **REGULERINGSPLAN FOR BJØRKHAUGEN.**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**ArkivID 16/6689**

**Planid. 2017010894**

Dato 22.1.2018

Sist revidert

Vedtatt av kommunestyret, Sak

#### **DEFINISJONER OG OPPLYSNINGER**

Pbl Plan- og bygningsloven

TEK Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BRA Bruksareal, beregnes med grunnlag i TEK

BYA Bebygd areal, beregnes med grunnlag i TEK

%-BYA Prosent bebygd areal. Angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

For utdyping vises det til TEK, kap. 5, MDs veileder T-1459 ”Grad av utnytting” og NS 3940.

#### **UNIVERSELL UTFORMING**

Ved nybygging og ombygging skal boliger, fellesområder og utearealer få en utforming som passer for alle befolkningsgrupper. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK §§ 8-2 t.o.m. 8-7.

#### **VARSLING OG UNDERSØKELSEPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)**

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (Jf Kulturminneloven §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten, dvs. Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen.

#### **PARKERING**

Kommunen har egne bestemmelser med krav til parkeringsdekning for byggetiltak mm., men disse kan være overstyrt av reguleringsbestemmelser i det enkelte planområde

#### **REGULERINGSFORMÅL:**

Området er regulert for følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven:

##### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, pkt. 1)**

- Fritidsbebyggelse (H1-H7)

- Avløpsanlegg

##### **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2)**

- Kjøreveg (V)

- Parkering

##### **GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 3)**

- Friområde

##### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5, pkt. 5)**

- Friluftformål (FL)

- Landbruksformål

##### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, pkt. 6)**

- Friluftsområde

- Badeområde

##### **HENSYNSSONE (Pbl §12-6)**

- Frisiktsone

- Hensynssone faresone for høyspentlinje/ høyspentkabel (H370)

## REGULERINGSBESTEMMELSER

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i pbl § 12-7:

### 1. FELLESE BESTEMMELSER

#### 1.1. STØY

Grenseverdiene i departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/ siste versjon) forutsettes overholdt ved godkjenning av tiltak i planområdet.

#### 1.2. ELKRAFT OG SVAKSTRØM

1. Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.
2. Fordeling av sterkstrøm og svakstrøm (data/ tele mm) skal skje ved jordkabel.
3. Innenfor planområdet kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom det ikke fører til fare eller vesentlig sjenanse. Om eier av strømmettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.

#### 1.3. SKJÆRING/ FYLLING/ GRØFT dette hører hjemme under samferdsel

Vegskjæringer og -fyllinger kan om nødvendig tillates å strekke seg ut over grensen for vegformål. Slike deler av veganlegg skal behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare for vegens konstruksjon. Dette skal sikres gjennom tinglyst avtale.

#### 1.4. VANN OG AVLØPSTILKNYTNING

1. Alle nye bygg for varig opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Før det gis tillatelse til utbygging av ny bebyggelse må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp. Sier ikke de to setningen her det samme, bare på ulik måte? Skal ikke eksisterende bebyggelse knyttes til vann og avløp? I følge planprogrammet er det noe av hensikten med planarbeidet!

Denne bestemmelsen er brukt i et annet område med eks. og ny fritidsbebyggelse:

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsledning. Eksisterende fritidsbebyggelse som har utslippstillatelse og/eller innlagt vann skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsledning når dette går over eiendommen, eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal.

### 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG, (Pbl § 12-5, pkt 1)

#### 2.1. UTNYTTING

1. Områdene H1 – H8 er regulert for fritidsboliger.
2. Øvre grense for tomteutnytting er angitt på plankartet (%-BYA) og i bestemmelsene som bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA), og gjelder både for områdene og den enkelte tomt.
3. Biloppstillingsplass/-er regnes ikke inn i graden av utnytting.

#### 2.2. PARKERING

1. For hver fritidsbolig skal det avsettes 2 oppstillingsplasser på egen tomt.
2. Kjørbart areal på hver tomt skal ikke utgjøre mer enn 25 m<sup>2</sup>.

#### 2.3. BEBYGGELSEN, FELLESEBESTEMMELSER

Bebyggelsens helhetlige virkning i landskapet bør være rolig og harmonisk. I forbindelse med dette gjelder følgende:

1. Når bebyggelsen vil danne rekker eller grupper, skal hus i samme rekke/ gruppe normalt ha lik hovedform.
2. Bygninger skal plasseres slik at det trengs lite bearbeidelse av terrenget. Massebalanse skal tilstrebes. Oppfylling > 1 m fra eksisterende terreng er ikke tillatt
3. Høye grunnmurer (dvs. mer enn ca ¾ m) skal unngås. Hvis grunnmurer har overflate av naturstein og er velformet, kan unntaksvis større høyde godtas.
4. Gesims- og mønehøyde er angitt for de enkelte delområdene, og skal måles fra gjennomsnittshøyde for ferdig planert terreng rundt bygget.

5. Bygninger skal ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 15 og 30 grader. **Skal det ikke være mulig å bygge med flate tak?**

6. Oppbygd utegolv (h > 0,5 m over terreng) regnes med i bebygd areal (BYA), men ikke i bruksareal (BRA). Oppbygd utegolv kan ikke utgjøre mer enn 25 m<sup>2</sup> pr enhet. **Utegolv på bakken (terrasseplattning) regnes ikke med i bebygd areal, men skal ikke utgjøre mer enn 50 m<sup>2</sup> per enhet.**

7. Bebyggelsen skal holdes i mørke naturfarger, men detaljer kan ha andre farger. Gavlbord/gesims skal ha mørk farge

8. Taktekking (inklusive vindskier) skal ha dempet fargetone og matt overflate.

Solfangeranlegg kan likevel godkjennes på **inntil 15% av takflaten**. **Er det noen grunn for at 15 % er valgt? er det etter anbefalinger for solcelle-leverandør eller er det estetikk som er begrunnelsen for denne begrensningen?**

**9. Minste avstand fra husvegg til senter felles intern veg skal være 8,5 m ved bred internveg og 7,0 m ved smal internveg, hvis ikke annet er angitt med byggegrense på plankartet. Er det**

#### 2.4. UTHUS

1. Det tillates inntil ett uthus på hver tomt. Uthuset skal være underordnet fritidsboligen/hytta på samme tomt.

2. Uthus inngår i beregning av **totalt** bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA).

3. Uthus kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense eller inntil 1 m fra formålsgrense mot veg hvis det ikke klart blir skjemmende eller sjenerende.

4. Uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

#### 2.5. TOMTA

1. Hver tomt kan ha avkjørsel fra tilstøtende veg, men kun én. Avkjørsel skal vises på situasjonskartet i byggesaken.

2. Tomta skal opparbeides slik at størstedelen blir vegetasjonsdekt; helst med et naturpreg. Opparbeidelsen skal være ferdig senest ett år etter at fritidsboligen er tatt i bruk.

3. Tomta kan ikke brukes til lagring **av campingvogn eller liknende**

4. Utebelysning skal begrenses mest mulig. Lamper skal være festet til husvegg.

Lyspunktene skal være godt skjermet så de bare belyser bakke/ inngangsparti og ikke kaster lys ut over egen tomt

5. Almennelig inngjerding av tomta og/ eller bebyggelsen tillates ikke, unntatt inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangspartiet, slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse. Det tillates normalt inntil 40 lm gjerde, med inngjerdet areal inntil 150 m<sup>2</sup>. Slikt gjerde skal gi et pent og ryddig inntrykk.

#### 2.6. OMRÅDENE H1, H2, H7 og H8 (enkelttomter).

1. Per tomt er maks bebygd areal BYA=170 m<sup>2</sup>, og maks bruksareal BRA=150 m<sup>2</sup>.

2. Maks gesimshøyde er 3,5 m og maks mønehøyde 6,0 m.

#### 2.7. OMRÅDENE H3, H4, H5 og H6 (felt).

1. Sammen med søknad etter PBL §20-1 skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det enkelte område. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsen, tomtedeling, adkomst, større terrengendringer, eventuelle felles områder for lek og uteopphold og biloppstilling/parkering. Det skal følge med snitt som viser plassering av bygg og terrengendringer. Det skal gå fram av situasjonsplanen og søknadsmaterialet hvordan overvann skal håndteres. Det skal foreligge beregning av hvilken grad av utnyttning som forventes med den viste situasjonen

2. I området skal det avsettes velegnet felles leke- og uteoppholdsareal på minst 1,0 daa.

3. Ved beregningen av %-BYA i søknader om tiltak på den enkelte tomt skal

forholdsmessig andel av nødvendig areal til felles veg og fellesareal trekkes fra tomtearealet

4. Maksimal utnyttning per tomt er 20% BYA, men bebyggelsen kan likevel ikke overstige 150 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller 170 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA).

5. Maks gesimshøyde er 3,5 m og maks mønehøyde 6,0 m.

## 2.8. AVLØPSANLEGG

1. I område avløpsanlegg 1 og 2 tillates etablert anlegg for rensesanlegg med tilhørende etterpolering i hht. overordnet VA-plan. Anlegget krever godkjent utslippstillatelse etter Forurensningsloven. Det utarbeides driftsinstruks for kontroll og vedlikehold.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, pkt 2)

### 3.1. PRIVAT VEG OG PARKERING

1. Innenfor området veg kan det opparbeides kjøreveg med inntil 5 m kjørebredde. Vegen er felles, privat trafikkområde.

2. Innenfor området parkering skal det opparbeides felles gjesteparkering.

## 4. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5, pkt 3)

### 4.1. FRIOMRÅDE

1. I området friområde skal det opparbeides fellesområde med enkel tilrettelegging for fritidsaktiviteter tilknyttet Sør Mesna.

## 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl § 12-5, pkt 5)

### 5.1. FRILUFTSOMRÅDE

1. Gjennom deler av disse områdene går det overvannsgrøfter. Grøftene skal til enhver tid holdes fri for vegetasjon o.a. som kan hindre avrenning av overvann. I områdene er det tillatt med eventuelle anlegg som måtte være nødvendige for overvannshåndteringen. Områdene skal beholde naturpreg. Bestående trær skal bevares, men kan hogges hvis de er til fare eller betydelig ulempe.

2. Innretninger som tjener bruken av områdene kan tillates dette er uklart, ta ut.

Hva med eksisterende brygger, plattinger, moloer osv. De vil ikke være tillatt etter bestemmelsen over. Hva tenker forslagsstiller, skal det ryddes opp i strandsona og gamle innretninger fjernes?

### 5.1. LANDBRUKSOMRÅDE

1. Områdene skal bestå som landbruksområder, dyrket mark og skog med denne type bruk.

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl § 12-5, pkt 6)

### 6.1. FRILUFTSOMRÅDE

1. Område avsatt til friluftaktiviteter.

### 6.1. BADEOMRÅDE

1. Område avsatt til brygge og badeaktiviteter.

## 7. HENSYNSSONE (Pbl §12-6)

1. Frisiktsone

2. Hensynssone faresone for høyspentlinje/ høyspentkabel (H370) **tekststørrelse!**

## 8. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE

I tillegg til vilkår satt i bestemmelsene foran, gjelder følgende krav om rekkefølge:

7.1. Det tillates ikke innlagt vann og avløp i bygninger, før det foreligger utslippstillatelse. Se bestemmelse 1.4