

Reguleringsplan for Bjørkhaugen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2017010894

Vedtatt dato: xx.xx.xxxx

Revidert dato: xx.xx.xxxx

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID: 16/6689

Siste endring/mindre endring

Vedtatt av planutvalget:

Sak

ArkivsakID: xx/xxxx

1 Planens hensikt

Planens formål er opprydding i eksisterende fritidsbebyggelse og tilrettelegging av veg- vann- og avløpsløsninger, samt plassering av ny fritidsbebyggelse.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

STØY

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

ELKRAFT OG SVAKSTRØM

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Fordeling av sterkstrøm og svakstrøm (data/ tele mm) skal skje ved jordkabel.

Innenfor planområdet kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom det ikke fører til fare eller vesentlig sjenanse. Om eier av strømnettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.

VANN OG AVLØPSTILKNYTNING

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsledning når den er framlagt til planområdet.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

UTNYTTING

Områdene H1 – H8 er regulert for fritidsboliger.

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.

Biloppstillingsplass/-er regnes ikke inn i graden av utnyttning.

PARKERING

For hver fritidsbolig skal det avsettes 2 oppstillingsplasser på egen tomt.

Kjørbart areal på hver tomt skal ikke utgjøre mer enn 25 m².

BEBYGGELSEN

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

Når bebyggelsen vil danne rekker eller grupper, skal hus i samme rekke/ gruppe normalt ha lik hovedform.

Bygninger skal plasseres slik at det trengs lite bearbeidelse av terrenget. Massebalanse skal tilstrebes. Oppfylling > 1 m fra eksisterende terreng er ikke tillatt

Høye grunnmurer (dvs. mer enn 0,5 m) skal unngås. Hvis grunnmurer har overflate av naturstein og er velformet, kan unntaksvis større høyde godtas.

Gesims- og mønehøyde er angitt for de enkelte delområdene, og skal måles fra gjennomsnittshøyde for ferdig planert terreng rundt bygget.

Bygninger skal ha saltak med hovedmøneretning parallelt med høydekotene og med takvinkel mellom 15 og 30 grader.

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 m² pr enhet. Utegolv på bakken (terrasseplattning) regnes ikke med i bebygd areal, men skal ikke utgjøre mer enn 50 m² per enhet.

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

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

Solfangeranlegg kan likevel godkjennes på takflaten.

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.

UTHUS

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

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

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.

Uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

TOMTA

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

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.

Tomta kan ikke brukes til lagring av motorkjøretøy, campingvogner og lignende.

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

Alminnelig inngjerding av tomta og/ eller bebyggelsen tillates ikke.

3.1.1 Fritidsbebyggelse

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

Per tomt er maks bebygd areal BYA=170 m², og maks bruksareal BRA=150 m².
Maks gesimshøyde er 3,5 m og maks mønehøyde 6,0 m.

OMRÅDENE H3, H4, H5 og H6 (felt).

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

Maksimal utnyttning per tomt er 20% BYA, men bebyggelsen kan likevel ikke overstige 150 m² bruksareal (BRA) eller 170 m² bebygd areal (BYA).
Maks gesimshøyde er 3,5 m og maks mønehøyde 6,0 m.

3.1.2 Angitt bebyggelses- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

LANDBRUK KOMBINERT MED NÆRING

Eksisterende gardstun med bygninger er avsatt til landbruks- og næringsformål. Innen området kan det drives utleievirksomhet.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

PRIVAT VEG OG PARKERING

Innenfor området veg kan det opparbeides kjøreveg med inntil 4 m kjørebredde + grøfteareal. Vegen er felles, privat trafikkområde.

SKJÆRING/ FYLLING/ GRØFT

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.

3.3 Grønnstruktur

FRIOMRÅDE

I området friområde skal det opparbeides fellesområde med enkel tilrettelegging for fritidsaktiviteter tilknyttet Sør Mesna. Det kan etableres brygge og oppføring av båthus.

3.4 Landbruks-, natur og friluftformål

FRILUFTSOMRÅDE

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.
Tiltak i strandsonen tillates ikke.

LANDBRUKSOMRÅDE

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

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FRILUFTSOMRÅDE

Område avsatt til friluftaktiviteter.

BADEOMRÅDE

Område avsatt til brygge og badeaktiviteter.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11.8)

4.1 Sikrings-, støy og faresoner

Frisiktsone

Hensynssone faresone for høyspentlinje/ høyspentkabel (H370)

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

Det tillates ikke innlagt vann og avløp i bygninger, før det foreligger utslippstillatelse.

Det kan bygges maks 15 hytter med lukket tank løsning for avløp før tilkobling til kommunalt nett.

Plasseringen av lukket tank for hver enkelt av disse tomtene må være minimum 100 meter fra Sør-Mesna.

Det skal benyttes toaletter og dusjløsninger med lavt vannforbruk.

Opplysninger og definisjoner

Pbl Plan- og bygningsloven

TEK Byggteknisk 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 sikringsone 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