



Reguleringsplan for Bjørkhaugen

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2017010894

Detaljregulering

Dato: 15.8.2019

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID: 16/6689

1 Planens hensikt

Planens formål er fortetting med ny fritidsbebyggelse i eksisterende hytteområde, samt opprydding i bestående fritidsbebyggelse med tilrettelegging av veg- vann- og avløpsløsninger.

2 Reguleringsformål

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

- Bebyggelse og anlegg BA
- Fritidsbebyggelse – frittliggende, H

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

- Kjøreveg, V
- Parkeringsplass, P

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL 12-5 nr.5)

- Friluftsmål, LF
- Landbruk, LL

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FV
- Badeområde, BV

Hensynssone (PBL § 12-6)

- Faresone frisikt, H140
- Faresone høyspent, H370

Bestemmelsesområde

- rekkefølgekrav til ny bebyggelse

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

VANN OG AVLØPSTILKNYTNING

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg, når dette er lagt fram til planområdet.

Før det gis tillatelse til utbygging av ny bebyggelse må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp.

BYGGEGRENSER

Byggegrense mot Sør-Mesna er 50 m. Byggegrense mot hovedveger og friluftsområder er 4,0 meter slik det er vist på plankartet. Byggegrense mot Sør-Messenvegen er 15 m.

STØY

Grenseverdiene i departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/ siste versjon) skal gjelde for planområdet. Denne retningslinjens kap. 4 om begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.

ELKRAFT OG SVAKSTRØM

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

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 strømmettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.

SAMLET TOMTEDELINGS- OG SITUASJONSPLAN FOR H3, H4, H5, H6 OG H9

Det skal utarbeides samlet tomtedelings- og situasjonsplan i målestokk 1:500 for hver av de angitte byggeområdene, før det kan gis tillatelse til tiltak. Kommunen kan kreve mer detaljert plan. Samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal vise følgende:

- Ytterste begrenning av byggeområde (H).
- Interne tomtegrenser (arealfeste), hyttetype og plassering.
- Gesims- og mønehøyde samt møneretning.
- BRA/BYA for planlagt bebyggelse.
- Terrengforming inkl. og evt. større skjæringer og fyllinger og større forstøtningsmurer.
- Byggelinjer og evt. frisiktlinjer.
- Eventuelle fellesarealer innenfor det enkelte byggeområdet.
- Adkomst til hver enkelt arealfeste og interne vegger og parkering.
- Nordpil.
- Kotehøyder på hyttenes første etasje/hovedplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta.
- Terrengfall vist med terrengkoter, (eksisterende og nye) og høydetall.
- Der tomtedeling ikke framgår av reguleringsplankartet, skal antall tomter og hyttestørrelse per tomt fastsettes i en samlet tomtedelings- og situasjonsplan for hele delområder.

SITUASJONSPLAN VED BYGGESAK

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan med terrengsnitt og nordpil målestokk 1:200. Disse tegningene skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse og plassering av disse
- ytre mål på bygget, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg
- nabobebyggelse med angitt møneretning
- plassering og utforming av tilkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- eksisterende og planlagte kotehøyder på byggets inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringa til tomta
- terrengfall illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- forstøtningsmurer
- tomtegrenser, byggegrenser
- bevaring/planting av vegetasjon
- ledninger for vann og kloakk

Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofil for alle 4 hovedfasader. Terreng høyder i profil skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje eller som høyde over havet. Både eksisterende og nytt terreng skal vises i profilet.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg - fellesbestemmelser

UTNYTTING

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 utnytting.

TOMTA

- Hver tomt kan ha én avkjørsel fra tilstøtende veg. Avkjørsel skal vises på situasjonskartet i byggesaken.
- Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpasninger av skrånende terreng. Største tillatte høyde/tykkelse for fyllinger og skjæringer skal måles loddrett og kan være maksimalt 1,0 m over/under eksisterende/naturlig terreng. Massebalanse skal tilstrebes.
- Overvann skal ivaretas på den enkelte tomt.
- Naturlig vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Eventuelle terrengingrep skal dekkes med torv/vegetasjon/stein fra stedet eller plantes/sås til straks arbeidet er avslutta.
- Tomta kan ikke brukes til lagring av motorkjøretøy, campingvogner og lignende.
- Utebelysning skal begrenses til lamper festet til husvegg. Lyspunktene skal være godt skjermet så de bare belyser bakke/ inngangsparti.
- Inngjerding av tomta eller bebyggelsen tillates ikke.

PARKERING

For hver fritidsbolig kan det avsettes 2 oppstillingsplasser på egen tomt. Kjørbart areal på hver tomt skal ikke utgjøre mer enn 30 m².

BEBYGGELSEN

- Når bebyggelsen vil danne rekke eller grupper, skal hus i samme rekke/ gruppe normalt ha lik hovedform.
- Bygninger skal plasseres slik at det trengs lite bearbeidelse av terrenget.
- 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.
- Bebyggelsen skal framstå som én-etasjes bygg.
- 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 regnes ikke med i bebygd areal, men skal ikke utgjøre mer enn 30 m² per enhet.

- Bebyggelsen skal holdes i mørke naturfarger, men detaljer kan ha andre farger. Gavlbord/gesims skal ha mørk farge.
- Takteking (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. Uthus kan maks være 30 m² BRA og inngår i beregning av totalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA). Uthuset skal være underordnet fritidsboligen på tomta. Uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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.

4.1.1 Fritidsbebyggelse

OMRÅDENE H1, H2 og H7 (enkelttomter).

Det kan tillates maksimalt bebygd areal BYA=170 m², og maks bruksareal BRA=150 m² per tomt. Maks gesimshøyde kan være 3,5 m og maks mønehøyde 6,0 m.

OMRÅDENE H3, H4, H5, H6 og H9 (felt).

Det kan tillates bebyggelse med maksimalt 150 m² BRA eller 170 m² bebygd areal BYA, bebyggelsen skal maksimalt utgjøre 20 % BYA per tomt.

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

OMRÅDENE H5, H6, H8 og H10

I disse delområdene er det tomter med eksisterende bebyggelse som ligger innafor byggeforbudssoa 50 m fra Sør-Mesna. Bestående bygg tillates beholdt og kan vedlikeholdes. Nye bygg eller utvidelse av eksisterende bygninger, konstruksjoner, anlegg eller terrenginngrep tillates ikke. Mindre fasadeendringer er ikke omfattet av byggeforbudet.

4.1.2 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.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

PRIVAT VEG

Felles, privat veg.

Vegformål er regulert med minimum 8 m. Innenfor området veg kan det opparbeides kjøreveg med inntil 4 m kjørebredde + grøfteareal.

Mindre utslag på 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.

PARKERING

Parkeringsareal skal være felles, privat.

4.3 Grønnstruktur

FRIOMRÅDE

I området kan det opparbeides fellesareal med enkel tilrettelegging for fritidsaktiviteter tilknyttet Sør-Mesna. Det tillates etablert felles brygge og ett båthus for hovedeiendommen 518/2.

4.4 Landbruks-, natur og friluftsmål

FRILUFTSOMRÅDE

Områdene skal beholde naturpreg. Bestående trær skal bevares, men kan hogges hvis de er til fare eller betydelig ulempe.

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.

LANDBRUKSOMRÅDE

Områdene skal bestå som landbruksområder, dyrket mark og skog.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FRILUFTSOMRÅDE

Område avsatt til friluftaktiviteter.

BADEOMRÅDE

Område avsatt til brygge og badeaktiviteter.

5 Hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11.8)

5.1 Sikrings-, støy og faresoner

Frisiktsone (H140) kryss Sørmessenvegen og felles atkomstveg
Faresone høyspentlinje/ høyspentkabel (H370)

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Det tillates ikke innlagt vann og avløp i bygninger, før det foreligger utslippstillatelse og varig løsning med kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Det kan likevel tillates bygd **maksimalt 10 hytter** med lukket tank-løsning for avløp før kommunalt anlegg er ført fram til området. Plasseringen av lukket tank for hver enkelt av disse tomtene skal være minimum 100 meter fra Sør-Mesna.

Det skal benyttes toaletter og dusjløsninger med lavt vannforbruk.

7 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde #1 – som angir 100 m avstand fra Sør-Mesna – er det ikke tillatt å anlegge tett tank for avløpshåndtering.

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.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT 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.

RETTSVIRKNING

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11.

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 enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK §§ 8-2 t.o.m. 8-7.

KOMMUNALE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer (eller senere versjonen som erstatter disse):

- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf. bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel 2014-2025
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune

EL-FORSYNING

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