

Reguleringsplan for Bjørkhaugen nordre

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2017010894

Detaljregulering

Dato: 09.06.2020

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID: 16/6689

Planens hensikt

Planens formål er å legge til rette for et begrenset antall nye hytter i eksisterende hytteområde, formalisere gjeldende arealbruk, samt legge tydelige føringer for videre arealbruk.

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

Hensynssone (PBL § 12-6)

- Faresone frisikt, H140
- Faresone høyspent, H370
- **Faresone flom, H320**

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

- a) Overvann skal som hovedregel fordrøyes og/eller infiltreres på den enkelte tomt og i stedegegn grunn. Bebyggelse skal utformes slik at naturlig flomvei opprettholdes.
- b) Det er ikke tillatt å føre overvann (inkl. takvann) til lukket dreneringsystem.
- c) Gjennom deler av 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.

1.2 Støy

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

1.3 El-kraft og svakstrøm

- a) 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.
- b) Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.
- c) Fordeling av sterkstrøm og svakstrøm (data/ tele mm) skal skje ved jordkabel.

1.4 Vann og avløpsløsning

- a) Det kan tillates innvendig røropplegg og innlagt vann i fritidsboliger. Innvendig røropplegg krever, uavhengig av om vann er innlagt/ikke innlagt, forskriftsmessig håndtering av utslippet. Tillatelse til innlagt vann kan kun gis til fritidsboliger som har helårsveg.
- b) Det kan etter søknad tillates å installere vakuumpolett eller tilsvarende vannbesparende toalett (≤ 1 liter vann per spyling) med utslipp av avløp til påkoblet tett tank. Løsning med tett tank for svartvann forutsetter separat avløpshåndtering for gråvann.
- c) Vannforsyningen skal basere seg på fellesanlegg for hele området og skal driftes i fellesskap. Det er ikke tillatt å bore etter vann for vannforsyning, unntatt boring for felles vannkilde.
- d) Overvann, taknedløp og drensvann kan ikke ledes til avløpsanlegget, eller komme i konflikt med avløpsanlegget for øvrig.

1.5 Byggegrenser

- a) Byggegrense mot internveg og friluftsområder er 4,0 meter. Byggegrense mot Sør-Messenvegen er 15 m.
- b) Byggegrense mot Sør-Mesna er 50 meter, det vises til byggegrenser langs sjø og vassdrag, kommuneplanen og generelle bestemmelser for vassdrag.

1.6 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til byggesaksbehandling

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges/sendes inn situasjonsplan.

2 Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse

UTNYTTING

- a) Område H1-H18 er regulert for fritidsbebyggelse.
- b) Tillat bruksareal (BRA) er totalt 125 m², inkludert uthus/anneks.
- c) Det tillates én fritidsbolig pr punkt feste/tomte feste/bruksnummer.
- d) Det tillates oppført/fradelt til sammen 13 nye fritidsboliger/eiendommer innenfor H4-H7. Øvrig oppføring av nye fritidsboliger tillates ikke innenfor planområdet.
- e) Øvre grense for utnytting er angitt i bestemmelsene som bruksareal (BRA).
- f) Biloppstilling regnes ikke inn i bruksareal.

BEBYGGELSE

- a) Alle bygninger og adkomstveger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeiding av terrenget er nødvendig. Bygninger og tilbygg skal tilpasses landskapet, terreng og eksisterende bebyggelse. Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpassing av skrånende terreng, og største tillatte fyllingshøyde for fylling kan være maksimalt 1,5 m over/under eksisterende/naturlig terreng.
- b) Høyde på grunnmur skal som hovedregel ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Maksimal gesimshøyde skal måles fra gjennomsnittlig høyde for naturlig terreng, og det tillates maks gesimshøyde på 3,5 m og maks mønehøyde på 6 m.
- d) Bygninger skal ha saltak med hovedmøneretning parallelt med høydekoter, og takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- e) Oppbygd utegulv/terrasse eller platting på terreng kan ikke utgjøre mer enn 25 m² pr enhet.
- f) Bebyggelsen skal holdes i mørke naturfarger, men detaljer kan ha andre farger.
- g) Taktekking (inklusive vindskier) skal ha dempet fargetone og matt overflate. Solfangeranlegg kan likevel godkjennes på takflaten.
- h) Utebelysning, antenner og lignende skal festes til veggfasade. Belysning skal begrenses til lamper og være godt skjermet så de bare belyser bakke/inngangsparti.

UTHUS

- a) Det tillates inntil ett uthus på hver tomt/til hver fritidsbolig.
- b) Tillat størrelse på uthus er maks 25 m² BRA.
- c) Uthuset skal være underordnet fritidsboligen og plasseres innfor tomtegrense der det er festetomt eller eget bruksnummer, og ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grense mot veg eller nabogrense. Ved punkt feste skal bod/uthus plasseres slik at det uten tvil forstås at bygningen tilhører fritidsboligen.
- d) Uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- e) Gesimshøyde skal være lik eller lavere enn fritidsboligen på samme tomt.

TOMTA

- a) Stedegen vegetasjon skal så langt mulig bevares.
- b) 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.
- c) Bruk av asfalt og belegningsstein i betong eller lignende tillates ikke.
- d) Fritidseiendom eller områder rundt fritidsbolig tillates ikke benyttet som lagringsplass for motorkjøretøy, campingvogner og lignende.

2.1.2 Fritidsbebyggelse (H1-H18)

OMRÅDENE H4, H5, H6 og H7 (felt).

- a) Innenfor felt H4 tillates oppført maksimalt 2 nye fritidsboliger.
- b) Innenfor felt H5 tillates oppført maksimalt 3 nye fritidsboliger.
- c) Innenfor felt H6 tillates oppført maksimalt 6 nye fritidsboliger.
- d) Innenfor felt H7 tillates oppført maksimalt 2 nye fritidsboliger.
- e) Det tillates ikke oppført flere fritidsboliger/enheter innenfor områdene.

OMRÅDENE H1-H3 og H8 til H18

- a) Det tillates ikke oppført nye/flere fritidsboliger/enheter innenfor områdene.
- b) Ved rivning av eksisterende bebyggelse innenfor området tillates oppført fritidsbolig i henhold til bestemmelsene.
- c) For eksisterende bebyggelse innenfor 50 meters byggeforbudssone mot Sør-Mesna gjelder bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel.
- d) I 100 metersbeltet langs Sør-Mesna skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

2.1.3 Angitt bebyggelses- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BA1)

LANDBRUK KOMBINERT MED NÆRING

- a) Eksisterende gardstun med bygninger er avsatt til landbruks- og næringsformål.
- b) Innen området kan det drives utleievirksomhet, og kontorvirksomhet/entreprenørvirksomhet for byggefirma.

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

VEG (V)

Ved tiltak på veg skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn, og alle tiltak på veg innenfor planområdet skal godkjennes av vegeier.

Felles, privat veg (V2)

- a) Vegformål er regulert med minimum 8 m ned til Sør-Mesna, og 7 m for interne veger innad i hyttefeltet. Innenfor området veg kan det opparbeides kjøreveg med inntil 4 m kjørebredde + grøfteareal.
- b) 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.
- c) Små justeringer av regulert infrastruktur tillates etter søknad, der det ikke vil ha vesentlig virkning for fritidsbebyggelsen, fremkommelighet, og/eller vil ha konsekvenser for miljø, naturlig drenering, overvann og lignende. Der det er usikkerhet rundt virkningen av en slik justering skal en som hovedregel søke endringen til kommunen.

PARKERING (P)

Parkeringsareal skal være åpent for allmenn bruk.

2.3 Grønnstruktur

FRIOMRÅDE (GF)

- a) Området er allment tilgjengelig.
- b) Det tillates at området tilrettelegges for enkel friluftaktivitet.
- c) Det tillates etablert felles bryggeanlegg i området ytterkant, av hensyn til å skille båt- og badeaktivitet fra hverandre.
- d) Ved etablering av felles brygge skal dette dimensjoneres som et felles anlegg, og anlegget skal begrenses til maks 20 båtplasser, hvorav minimum 2 plasser skal være gjesteplasser.
- e) Ett båthus/uthus for hovedeiendommen 518/2 tillates oppført i området ytterkant. Båthuset skal ikke kunne benyttes for varig opphold. Båthuset tillates oppført med Maks BRA på 40m², samt maks gesims- og mønehøyde 2,5 og 3 meter.
- f) Før tillatelse til tiltak innenfor området skal det fremlegges en situasjonsplan som viser helhetlig opparbeidelse og utbygging.

2.4 Landbruks-, natur og friluftsmål

FRILUFTSOMRÅDE (LF)

- a) Området er allment tilgjengelig.
- b) Områdene skal beholde naturpreg. Bestående trær skal bevares, men kan hogges hvis de er til fare eller betydelig ulempe.
- c) Det tillates ikke etablering av nye bryggeanlegg/båtfester eller utvidelse av eksisterende brygger/båtfester i strandsonen. Unntaksvis kan nye brygger tillates etablert som felles bryggeanlegg for minimum 5 fritidseiendommer og til erstatning for andre/gamle brygger/båtfester.
- d) Det tillates enkel opparbeidelse for telting, gapahuk og grillplass innenfor området.

LANDBRUKSOMRÅDE (LL)

- a) Områdene skal bestå som landbruksområder, dyrket mark og skog.
- b) Innenfor området tillates etablert felles VA-anlegg, jf. pkt. 1.4 om vann og avløp.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FRILUFTSOMRÅDE I VANN (FV)

Friluftsområde i vann.

Innenfor FV2 tillates anlagt felles bryggeanlegg, jf. pkt. 2.3 f).

Området skal være allment tilgjengelig.

3 Hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11.8)

3.1 Sikrings-, støy og faresoner

Frisiktsone (H140) kryss Sørnessenvegen og felles atkomstveg

Faresone høyspentlinje/ høyspentkabel (H370)

3.2 Faresone flom

Faresone flom (H320), beregnet 500 års flom til kote 522.82 moh.

4 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 utnyttning" og NS 3940.

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.

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 distribusjonsnettet