



STANGE KOMMUNE

**PLAN ID 683 MJØSLI FRITIDSBOLIG
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato: 04.10.16	Sist revidert: 17.12.2018
Plankart er datert: 04.10.16	Plankart sist revidert: 29.10.2018
Planen opphever del av/plan nr 629, 638, 646	

Mindre endring, vedtatt av plansjefen etter delegert myndighet 25.11.16, sak 353/16

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar plansjefen etter delegert myndighet mindre endring av reguleringsplan for Mjøsli fritidsboligområde.

Endringen består i justering av formålsgrenser og bestemmelser, innarbeidelse av midlertidig anleggsområde, innarbeiding av tursti og presisering av byggegrenser.

Godkjenningen gjelder plankart datert 04.10.16 og bestemmelser datert 04.10.16.

Endring som følge av klager, vedtatt av plansjefen 23.-, 28.- og 29.06.17, sak 239/17, 248/17 og 254/17

Vedtak

Klager datert 18., 21. og 22.12.16 tas delvis til følge.

Klager på varigheten av det midlertidige riggområdet tas til følge. Bestemmelsenes § 6.2, Bestemmelsesområde – riggområde, endres til følgende:

Området kan i tillegg benyttes som midlertidig riggområde med plassering av brakkrigg på inntil 75 kvm. Riggene skal senest fjernes ved midlertidig brukstillatelse for den siste fritidsboligen innenfor Mjøsli og felt FF1 i Fallhøgda. Driften skal skje på en slik måte at naturen og omgivelsene på stedet ikke blir unødig skjemmet.

GENERELT/Opplysninger

Tidsbegrenset rettsvirkning

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

Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan- og bygningsloven.

Reguleringsplanen består av plankart i målestokk 1: 1000

Denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Om utnyttelse

For hvert område er det angitt maks tillatt m² BRA utnyttelse.

Om kulturminner

Dersom der 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. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner § 8 annet ledd.

Om miljø

Nye bygg skal sikres mot radon iht. gjeldende teknisk forskrift.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T- 1442

Om elektrisitetsforsyning.

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

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5)
(SOSI - koder i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse BFR (1120)
- Energianlegg BE (1510)
- Vannforsyningsanlegg BVF (1541)
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA (1800)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

- Veg SV (2010)
- Parkeringsanlegg SPA (2080)

GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5, nr. 3)

- Turveg GT (3031)
- Friområde GF (3040)

HENSYNSSONER

(§ 12-6, jf §§ 11-8, 11-10)

- Sikringszone - frisikt H140
- Faresone - høyspenningsanlegg H370

§1. GENERELLE BESTEMMELSER

Plankrav

Det kan bare fradeles tomter i henhold til godkjent tomteinndelingsplan. Ytterligere fradeling av tomtene tillates ikke.

1.1 Avkjøringer

De eksakte innkjøringene til de enkelte tomtene skal først fastsettes gjennom byggemelding. Frisiktsone ved avkjøringer skal utføres iht vegnormalen.

1.2 Parkering

Parkeringsareal skal dekkes innenfor hver tomt separat eller ved felles parkering for flere tomter. Det kan avsettes maks to plasser per tomt.

1.3 Kabel-, veg- og VA anlegg

Alle interne kabler skal legges i jord.

Veg- og VA-anlegg skal utføres etter kommunal standard. VA-anlegg skal godkjennes av kommunen. Det vil bli tilknytningsplikt til felles vann- og avløpsledning for alle eiendommer. Det tillates sanitærinstallasjoner i all bebyggelse.

Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av bygninger og tekniske anlegg, skal utføres på en mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng. Berørte områdene skal dekkes med stedege masser for raskest mulig å oppnå sin opprinnelige flora.

1.4 Overflatevann

Overflatevann skal føres til terreng og til eksisterende bekker og grøfter.

1.5 Støttemurer/gjerder

Forstøtningsmurer eller gjerder skal ikke oppføres høyere enn 1m mot veg og skal i materiale- og fargeholdning tilpasses bebyggelsen.

Som innhegning tillates gjerder med maksimal høyde 0,7 m. Det kan inngjerdes et areal på maksimalt 500 m² for hver tomt. Innhegningen skal ha tilknytning til bebyggelsen og ha god tilpasning til omgivelsene.

1.6 Eiendomsforhold

Eiendomsgrenser er ikke angitt i plankartet..

1.7 Krav til byggesøknad

Situasjonsplan og terrengsnitt skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500, og vise plassering av planlagt bygning med atkomst og høyde på ferdig gulv innvendig og avstand fra bebyggelse til nabogrenser m.v.

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

2.1 Tomtedelingsplan

For alle delfelt, skal det utarbeides en tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen. Tomtedelingsplanen skal vise atkomst og inndeling i tomter.

Tomtedelingen skal ta utgangspunkt i dagens tomtegrenser, men det åpner for mindre grensejusteringer. Det kan bare fradeles tomter i henhold til godkjent tomtedelingsplan.

2.2 Fritidsbebyggelse BFR

Områdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Moderne elementer/detaljer på bygningene er tillatt så langt det har god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap.

Fritidsbebyggelsen kan føres opp med ett eller flere plan avhengig av tomteforhold. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 7,0 m og 9,0 m over ferdig planert terreng. Alle bygninger skal tilpasses eksisterende terreng og landskap.

Ved motstående pulttak, kan øverste gesims være innenfor mønehøydeangivelsen.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Torvtak tillates. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre, skifer, naturstein. Fargesetting skal være i jordfarger.

Garasje med innkjøring parallelt med vegen tillates 1,5 meter fra formålsgrensen, garasje med innkjøring på tvers av vegen tillates 4 meter fra formålsgrensen. Materialvalg, takvinkel, form og farge på garasje/uthus skal tilpasses fritidsboligen. Garasjen kan legges i nabogrense og eventuelt sambygges med naboens garasje.

Innenfor godkjente byggeområder for fritidsbebyggelse er maksimalt tillatt BRA samlet for hytte, anneks, uthus, garasje og boder 290 m² på hver enkelt tomt. Hvert etasjeplan for

fritidsboligen kan maksimum utgjøre 120 m² BRA. Anneks, uthus, garasje og boder kan maksimalt bebygges med samlet bruksareal på 50 m². Disse kan bygges i 1 etasje med gesimshøyde inntil 3,0 meter.

2.3 *Energianlegg BE*

Til energianlegg skal det sikres helårs atkomst og plass til parkering av servicebil.

2.4 *Vannforsyningsanlegg BVA*

Til vannforsyningsanlegg sikres helårs atkomst og plass til parkering av servicebil.

2.5 *Kombinert formål garasje – parkering (BAA)*

Innenfor BAA kan det oppføres garasje på inntil 170 kvm. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 4,2 m og 6,5 m over ferdig planert terreng. Garasjen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre, skifer, naturstein. Fargesetting skal være jordfarger.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

3.1 *Veg SV*

For alle veger skal arealer for fylling- og skjæringsutslag, grøfter, samt arealer for snøopplag, inngå i arealet på tilstøtende tomter. Fylling- og skjæringsutslag, grøfter, samt arealer for snøopplag skal eies og vedlikeholdes av den enkelte tomteeier.

De eksakte innkjøringene til de enkelte tomtene skal fastsettes gjennom byggemelding og situasjonsplan.

3.2 *Parkeringsplasser SPA*

Områdene skal nyttes til parkering for fritidseiendommer og gjester innenfor planområdet.

3.3 *Atkomst og frisikt*

Atkomst og frisikt skal anlegges ihht. Statens vegvesen håndbok, veg og gatenormaler N100, eller de til enhver tid gjeldende veg og gatenormaler.

§4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

4.1 *Turveg GT*

Nye turveger kan opparbeides som en del av turvegnettet. De skal ikke opparbeides med fast dekke. Lekeapparater/byggverk som ikke strider mot områdets bruk tillates oppført. Turveger skal være tilgjengelige for allmennheten. Turveger kan benyttes som atkomst for nødvendig vedlikehold og til tekniske installasjoner.

4.2 Friområder GF

GF er arealer som skal nyttes til lek, rekreasjon, ballplass og areal som sikrer atkomst til omkringliggende naturområder. Lekeapparater/byggverk som ikke strider mot områdets bruk kan tillates oppført.

Det tillates å opparbeide turveger innenfor GF-områder. Turvegene skal ikke opparbeides med fast dekke. Turveger kan benyttes som atkomst for nødvendig vedlikehold og til tekniske installasjoner, men tillates ikke brukt for private motorkjøretøy.

Samtlige friområder (GF) skal være tilgjengelig for allmennheten.

§5. HENSYNSSONER (§ 12-6, jf § 11-8)

5.1 Sikrings-, støy eller faresone

Innenfor sikkerhetssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

5.2 Høyspenningsanlegg

Hensynssone for høyspenningsanlegg følger formål for energianlegg.

5.3 Bestemmelsesområde - Anlegg- og riggområde

Området kan benyttes som midlertidig riggområde med plassering av brakkerigg på inntil 75 m². rigger skal senest fjernes ved midlertidig brukstillatelse for den siste fritidsboligen innenfor Mjøsli og felt FF1 i Fallhøgda. Driften skal skje på en slik måte at naturen og omgivelsene på stedet ikke blir unødig skjemmet.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før opprettelse av eiendommer

Før fradeling av eiendommer skal det for flaterregulerte områder godkjennes tomtedelingsplan som beskrevet i punkt 2.1

6.2 Før tillatelse til tiltak

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan som beskrevet i punkt 2.2.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før bebyggelse tas i bruk.