



STANGE KOMMUNE

**PLAN NR 683
FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MJØSLI FRITIDSBOLIGER DEL 1**

Dato: 04.10.16	
Plankart er datert: 04.10.16	
Planen opphever del av/plan nr. 629, 638, 646	

GENERELT/Opplysninger

Tidsbegrenset rettsvirkning

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11. Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

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 1 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 m² BRA.

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 forskrift TEK 10, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 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 (1120)

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

- Veg (2010)
- Parkering (2080)

GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5, nr. 3)

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

HENSYNSSONER

(§ 12-6, jf §§ 11-8, 11-10)

- Sikringssone frisikt

GENERELLE BESTEMMELSER

Plankrav

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

Avkjøringer

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

Parkering

Parkeringsareal skal dekket innenfor hver tomt separat eller sammen med nabotomt.

Kabel-, veg- og VA anlegg

Alle interne kabler skal legges i jord.

Veg- og VA-anlegg skal utføres etter kommunal standard. Det vil bli tilknytningsplikt til felles vann- og avløpsledning for alle eiendommer. Det tillates sanitærinstallasjoner i fritidsbolig og anneks.

Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på en mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng.

Overflatevann

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

Støttemurer/gjerder

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

BYGGEOMRÅDER

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

Byggeområder for fritidsboliger

Felt F1 – F2 – F3 – F5 – F7 og F8

Områdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Disse kan føres opp med ett eller flere plan avhengig av tomteforhold. Fritidsbebyggelsen kan bygges i 2 etasjer. Det tillates ikke underetasje i tillegg til 2 etasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 7,0 m og 9,0 m over ferdig planert terreng. Alle bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.

På grunn av topografien kan det tillates underetasje på tomtene 4, 5, 6 og 7 i området F7. Det er en forutsetning at bygg med underetasje i tillegg til 2 etasjer har en god tilpassing til terrenget.

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 m.

Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Det skal tilstrebes en god tundannelse der det føres opp flere bygninger. Fritidsbebyggelsen skal ha en god utforming.

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.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre, skifer, naturstein.

Fargesetting skal være i jordfarger.

Materialvalg, takvinkel, form og farge på garasje/uthus, skal tilpasses fritidsboligen.

Garasje med innkjøring parallelt med vegen tillates 1,5 meter fra formåls grensen, garasje med innkjøring på tvers av vegen tillates 4 meter fra formåls grensen.

Hver tomt skal i tillegg til plass for garasje/uthus, ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen grunn. Garasjen kan legges i nabogrense og eventuelt sambygges med naboen sin garasje.

Felt F4, F6 og F9

Områdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som garasje, uthus og lignende.

Disse 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.

Anneks, uthus, garasje og boder skal bygges i 1 etasje med gesimshøyde inntil 3,0 m.

Innenfor godkjente bebyggelsesområder for fritidsbebyggelse kan hver tomt ha maksimalt 130m² BRA, der hovedhuset ikke kan overstige 100m² BRA.

Alle bygninger skal tilpasses eksisterende terreng. Dette medfører at det skal bygges i to etasjer, og med liten grunnflate i skrånende terreng.

Der terrenget tillater det, kan det bygges fritidsbolig over et plan med større grunnflate, denne skal ikke overstige 100m² BRA.

Cote for maks mønehøyde på fritidsboligen er beskrevet på planen for området F4.

Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming. Det skal tilstrebes en god tundannelse der det føres opp flere bygninger. Tunene skal i hovedsak innrammes med hjelp av vegetasjon. Fritidsbebyggelsen skal ha en god utforming. Dersom det skal settes opp gjerder, tillates det kun felles gjerde som omkranser de ulike feltene. Gjerdet skal ikke være høyere enn 0,7 m.

Hver tomt skal i tillegg til plass for garasje, ha biloppstillingsplass for 2 biler. Dels på egen grunn, dels på felles parkeringsareal. Garasjen kan legges i nabogrense og eventuelt sambygges med naboen sin garasje.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre, skifer, naturstein. Fargesetting skal være i jordfarger. Bebyggelsen skal ha samme takvinkel innenfor hvert tun. Dersom takvinkel avviker skal dette framkomme, og godkjennes i forbindelse med byggesøknad. Materialvalg, takvinkel, form og farge på anneks, uthus, garasje og boder, skal tilpasses fritidsboligen.

Følgende byggegrenser gjelder:

Mot nabogrense: 4 m fra grense

Mot atkomstveg: 4 m fra grense

Mot friområder: 4 m fra grense

Mot grønnstruktur: 4 m fra grense

Situasjonsplan

Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500, og vise plassering av planlagt bygning med atkomst m.v.

Alle tomter er å betegne som naturtomter der naturlig/opprinnelig flora søkes bevart.

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

2.1 Områder regulert til vegformål

2.1.1 Veg

FA1-FA7 Felles atkomstveg

FA1 omfatter vegareal med grøfter. For FA2 – FA7 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 først fastsettes gjennom byggemelding og situasjonsplan.

2.2 Parkeringsplasser

Områdene FP1 – FP2 skal nyttes til parkering for fritidseiendommer innenfor planområdet.

På FP3 kan det oppføres en garasje på inntil 150 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 i jordfarger.

2.3 Atkomst og frisikt

Atkomst og frisikt skal anlegges i henhold til Håndbok, veg – og gatenormaler 017 eller de til en hver tid gjeldende veg og gatenormaler. Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner.

2.3.1 Parkeringsplasser behov

Parkeringsareal skal dekkes innenfor hver tomt separat eller sammen med nabotomt.

§ 3. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

3.1 Turveg

Turveger er benevnt GT. De skal ikke opparbeides med fast dekke, nye turveger kan opparbeides etter godkjenning som en del av turvegnettet. Turveger skal være allment tilgjengelig.

3.2 Friområder

I planområdet skal det avsettes fellesarealer, FF 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.

FF1 – FF4 skal knyttes til eksisterende eiendommer og fremtidige parseller av disse: gnr. 406, bnr. 1. Øvrige FF arealer skal være allment tilgjengelig.

§ 6. HENSYNSSONER (§ 12-6, jf § 11-8)

6.1 Sikrings-, støy eller faresone

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

6.2 Bestemmelsesområde – riggområde

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