

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

REGULERINGSPLAN FOR FJELLOLIA SØR

Plan-ID	2016001	Behandling	
Versjon	Høringsforslag 2.GANGS	Vedtaksdato	
Utført	ha	Dato	01.02.19
Kontrollert	tkw	Arkivsaksnr.	18/933

INNHOOLD

1.	Planens hensikt.....	3
1.1	Planens avgrensing	3
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet	3
2.1	Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova §9	3
2.2	Universell utforming pbl§§ 12-7 nr. 4	3
2.3	Støy jf. pbl § 12-7 nr. 3.....	3
2.4	Overvann	4
2.5	Vann og avløp	4
3.	Reguleringsformål og hensynsoner	4
4.	Bestemmelser til arealformål	5
4.1	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....	5
4.1.1	Fritidsbebyggelse	5
4.1.2	Vannforsyningsanlegg	6
4.1.3	Renovasjonsanlegg	6
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	6
4.2.1	Kjøreveg.....	7
4.2.2	Parkering P.....	7
4.2.3	Annen veggrunn - grøntareal	7
4.3	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)	7
5.	Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	7
5.1	Frisiktsone.....	7
5.2	Støysone	8
6.	Rekkefølgebestemmelser	8
7.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	8

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en fortetting og utvidelse av eksisterende hytteområde i Fjellolia Sør.

Planen skal gi føringer for en helhetlig vann og avløpsløsning.

1.1 Planens avgrensing

Planen avgrensing går frem av vedlagt plankart.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova §9

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommunene slik at de kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelle vilkår for dette.

2.2 Universell utforming pbl §§ 12-7 nr. 4

For alle nye tiltak, tilrettelegginger og ombygginger innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming vektlegges. Dette gjelder både utendørs og innendørs. Arealer foran innganger, gangveger og andre utearealer skal utformes slik at det er tilfredsstillende for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

2.3 Støy jf. pbl § 12-7 nr. 3

Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle fritidsboliger tilfredsstillende kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012. Bygg som oppføres innenfor gul støysone, skal støyskjermes gjennom utforming av fasade/vindu. Uteoppholdsareal som lokaliseres til gul støysone, skal skjermes for støy.

2.4 Overvann

Overflatevann skal ledes bort i åpne grøfter. Minimum dimensjon på stikkrenner er 400 mm. Takvann ledes direkte ut i terreng. Terreng rundt byggverk skal ha fall 2 % i en avstand på minimum 3 meter. Dagens dreneringsveier, naturlige og bygde, skal opprettholdes. Det skal minimum bevares 40 % av tomteareal som naturlig terreng/vegetasjon.

2.5 Vann og avløp

Det er ikke tillat å etablere borebrønner på tomtene. Vann og avløp skal etableres i henhold til godkjent V/A-plan for hele feltet.

Innenfor hele planområdet vil det være krav om tilkobling til offentlig vann og avløpsnett for alle nye og eksisterende fritidsboliger med innlagt vann, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter § 27-1 og 27-2. Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser.

3. Reguleringsformål og hensynsoner

Reguleringsplanen inneholder følgende arealformål og hensynsoner, jf. pbl §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Landbruks- natur- og friluftsmål (§ 12-5, nr. 5)

- Friluftsmål

Hensynsoner (§12-6)

- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442

4. Bestemmelser til arealformål

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

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter følgende formål:

Fritidsbebyggelse

Vannforsyning

Renovasjon

4.1.1 Fritidsbebyggelse

Det tillates kun en bruksenhet pr tomt.

Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt er $BYA=180 \text{ m}^2$, inkludert minimum 36 m^2 parkeringsareal. Det kan oppføres maks 3 bygg på hver tomt og det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Fasadene skal være av tjære- eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal ha hovedfargen. Omramming rundt vinduer, dører og skodder kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen.

Hovedbygget på hver tomt skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Øvrige bygg kan ha saltak eller pulttak. Takteking skal ha mørk og matt overflate, evt. torvtak. Anneks/uthus/bod skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Møneretning på hovedbygget skal være parallelt med terrengets høydelinjer. Mønehøyde på hovedbygg kan være maks 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maks mønehøyde/takhøyde på uthus/bod/anneks er 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Grunnmur eller pilarer skal på ingen steder være høyere enn 1,2 meter over ferdig planert terreng. Grunnmur over 0,6 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.

Utendørs parabol-, TV-antennor og lignende innretninger skal monteres på vegg, ikke stikke over møne og plasseres minst mulig eksponert. Fargen til disse tilpasses i forhold til valgt farge til bygningene. Utelys skal festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på tomtene.

Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Det er krav om at bebyggelsen tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. Skjæring og fylling

tillates opp til maksimalt 1,50 m over/under ferdig planert terreng, (totalt 3 meter). Ved bygg med underetasje vil bestemmelsen gjelde synlig skjæring/fylling. Skjæring/fylling må ikke overskride tomtegrense. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås evt. beplantes med arter som er naturlige på stedet. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur.

Mest mulig av den naturlige, stedege vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Alle bygningsarbeider skal foregå innenfor tomtegrensen. All lagring og mellomagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på tomt 5 inntil denne tas i bruk til byggeområde.

Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke.

Det tillates å gjerde inn et areal på 250 m² i tilknytning til hytta. I de tilfeller bygninger er en del av det inngjerdete areal, skal arealet av bygningene ikke regnes med i tillatt inngjerdet areal. Det settes krav om forsvarlig vedlikehold av oppsatt gjerde. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover.

På tomter der det ikke er vist byggegrense på plankartet skal bygg med aggregat eller utedo/snurredass stå minimum 4 meter fra nabogrense.

Spesielle bestemmelser for bygg som plasseres i brattere terreng enn 1:6

Bestemmelsene nedenfor gjelder i tillegg til bestemmelsene ovenfor.

Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt er BYA=140 m², inkludert minimum 36 m² parkeringsareal.

Maksimal tillatt størrelse på hovedhytta er 100 m² BYA.

Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.

4.1.2 Vannforsyningsanlegg

Innenfor område V skal det etableres anlegg for felles vannforsyning.

Innenfor område T skal det etableres et felles tappepunkt for drikkevann.

4.1.3 Renovasjonsanlegg

Innenfor område R kan det etableres plass for avfallscontainere.

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

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og omfatter følgende formål:

Kjøreveg

Parkering - P

Annen veggrunn – grøntareal

4.2.1 Kjøreveg

Veg 1, veg 6 og veg 12 skal ha vegbredde minimum 4 meter. Øvrige veger skal ha vegbredde minimum 3 meter.

Adkomstpiler på plankartet viser hvilken veg tomtene skal ha atkomst fra, ikke nøyaktig plassering av atkomsten. Der adkomstpil ikke er vist skal tomten ha adkomst fra tilgrensende veg.

4.2.2 Parkering P

Parkingsplassene skal tilpasses inn i terrenget og ha et toppdekke av grus. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedefgen humus. Det skal etableres minimum 10 oppstillingsplasser innenfor P2.

4.2.3 Annen veggrunn - grøntareal

Fylling/skjæring som følge av vegfremføring skal defineres som annen veggrunn der de ikke er anvendbare som annen byggegrunn. Arealene skal ha en logisk og sammenhengende grense mot tilgrensende arealformål.

4.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Områdene skal benyttes til friluftformål. Ved hogst skal det tas hensyn til lokalklima og skjerming mellom bebyggelse.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist med ulike typer hensynsområder:

Frisiktsoner

Støysone

5.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates. Lagring av sikthindrende utstyr – eksempelvis landbruksmaskiner og rundballer - er ikke tillatt i frisiktsonen.

5.2 Støysone

Ved bygging innenfor gul støysone (sone H220_1) må det dokumenteres at tiltaket tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012. Uteoppholdsareal på tomtene kan ikke anlegges innenfor støysonen.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før fradeling av nye tomter skal følgende være på plass:

- Forholdet til vannressursloven og konsesjon for vannuttak skal være avklart.
- Etablerings- og driftsplan for vannforsyningssystemet skal være godkjent av Mattilsynet, jf. Drikkevannsforskriften § 18.
- Det skal være etablert et tappepunkt for hygienisk sikkert drikkevann ved brøytet veg inne i reguleringsplanområdet. Område T i plankartet er avsatt til et slikt tappepunkt.
- Vannforsyningsanlegget være tilknyttet adkomstveg iht. plan- og bygningsloven § 27-4.
- Felles vannforsyning skal være etablert iht. til godkjent VA-plan frem til omsøkt tomt.
- Før det gis tillatelse til å fradele nye tomter skal avkjørselen fra fv 250 oppgraderes i henhold til reguleringsplanen, vegnormalene og håndbok V121.

Tomt 22,23,24,25,26,27,28,29, skal bygges ut i første byggetrinn. Før fradeling av resterende tomter skal det foretas en revisjon av vanddelen i VA planen. Revisjonen skal omfatte en evaluering av vanntilgangen og om nødvendig lokalisere nye arealer for grunnvannsbrønner for å kunne forsyne alle tomter med hygienisk sikkert drikkevann.

Det kan fradeles fem tomter i ny reguleringsplan før omlegging / utbedring av vegtrase VEG1 skal være fullført og parkeringsplass P2 være etablert.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann og avløpsplan med tilhørende kart og beskrivelse.



NORDRE LAND
KOMMUNE