

BJØRGÅLIA FRITIDSBOLIGER GNR 23 BNR 11, GRONGKOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER for reguleringsplan dat. 13.07.2011

- § 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelsen og arealbruken være som vist i reguleringsplanen. Planområdet reguleres til disse formål:
- Bebyggelse og anlegg
 - Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Hensynsoner

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- § 2.1 Planområdet utgjør tidligere område H2 i kommuneplanen for Bjørgan-Heia. Område H2 tillates bebygd med konsentrert fritidsbebyggelse/ leilighetsbygg. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 30 %-BYA.
- § 2.2 Det er regulert 49 tomter innenfor planområdet som vist i planen. Bebyggelsen er angitt med tomtenummer og bygninger skal plasseres innenfor tomtegrenser iht. plan- og bygningsloven.

Det er tillatt å sammenføye 2 eller flere tomteenheter til stortomt slik at det kan bebygges større fritidsboliger, dobbelhytter eller flere boenheter i kjede eller rekke. En helhetlig plan som dokumenterer utnyttelse av tomt og utforming av hele bebyggelsen på stortomta i forhold til omgivelser skal følge byggesøknaden.

- § 2.3 Byggesøknad for fritidsboliger og boenheter med tilhørende bygninger, skal inkludere situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg, avkjørsel og biloppstillingsplass, samt terrengsnitt i målestokk 1:200 som viser høydeplassering av bebyggelsens, avkjørsel og biloppstillingsplass i terrenget. Tegninger av bygninger i målestokk 1:100 for plan, fasader og snitt skal vise takform/ takvinkel, mønehøyder, høyder for synlige pelar/ grunnmur og støttemurer.

Vegetasjon på tomten utenfor byggegrøp, atkomstveg/ parkeringsareal skal i størst mulig grad bevares. Synlige fyllinger skal re-vegeteres med stedlig vegetasjon eller tilsås med naturgras.

- § 2.4 Alle bygninger skal ha en god arkitektonisk utforming, og tilhørende bygninger som anneks, uthus og carport/ garasje skal harmonisere med hovedbygning i form, farge og materialvalg. Bygninger som bygges samlet over flere tomter skal ha en brutt bygningsform. Bygningene skal ha pulttak, og hovedtakets lengde skal følge kotelinjer, men underordnede utbygg kan bryte med takets hovedretning.

Taktekking skal ha en mørk og matt fargetone eller utføres av naturmaterialer. Det skal ikke brukes metallplater som gir blank overflate. Farger må være jordfarger og skal sammen med øvrig materialbruk ikke skape for stor kontrast mot omkringliggende terreng og landskap.

Terrasse skal tilpasses terrengformasjonen ved hytta, og unødvendig bruk av rekkverk skal unngås. Det er tillatt med forstøtningsmurer på inntil 1 meters synlig høyde.

§ 2.5 Maksimal mønehøyde fra opprinnelig terreng er 7 meter og takvinkel for hovedtak skal ikke overstige 35 grader. Det kan bygges balkong på maksimum 25m² pr. regulert tomteenhet, og evt. markterasse skal tilpasses terreng og bygges i sammenheng med fritidsboligen. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomte og største tillatte pillarhøyde/ grunnmurshøyde for hytter er 60 cm i flatt terreng og 120 cm i skrånende terreng. Høye grunnmurer skal ha forblending av trepanel, trespiler eller naturstein ned mot terreng.

§ 2.6 Det kan etableres nødvendige tekniske anlegg tilknyttet bygninger og bruk av området.

El. forsyning fram til planlagt bebyggelse/ anlegg tilknyttes el.forsyningsanlegg. El. kabler og bredbåndkabler skal legges som jordkabler, fortrinnsvis i vegger og sti-traseer.

Avfallsordning kan etableres på angitt plass i planen, og tilknyttes etablert ordning på Bjørgan. Etablering og bruk av anlegg tilknyttes godkjent avfallsordning i Grong kommune, og skal gi tilstrekkelig kapasitet til angitte antall tomter/ boenheter. Avfall håndteres i lukkede konteinere, og det skal bygges avfallshus som visuell og praktisk skjerming av konteinere. Avfallshus utformes slik at de framstår med nøytral form, materialbruk og behandlet med naturfarger.

Vann- og avløpsanlegg etableres felles fra områder og tilknyttes offentlige hovedledninger. Det skal godkjennes en felles plan for vann- og avløpsanlegg i området før det kan legges inn vann/ avløp i bygninger.

Barneskiheisanlegg kan etableres i skileikområde som vist i planen. Plan som dokumenterer plassering, anleggsomfang og sikkerhet skal fremlegges som grunnlag for byggegodkjenning.

§ 2.7 Eksisterende alpinnedfart beholdes og tilknyttes nytt internt skileikområde, og det tillates etablert sikringstiltak ifm. kryssing av Bjørgåa. Det avsettes areal for ny fremtidig alpinnedfart som kan tilknyttes fremtidig planområde H3. Området skal være åpent for allmennheten.

Det kan anlegges forskriftsmessig barneskitrekk i området.

I områder FB1 og FB2 er det tillatt å bygge fellesbygg for felles opphold tilknyttet skileikområdet og friluftsområder. Fellesbygg kan ha et areal på inntil 60m² BYA og en mønehøyde på inntil 4,5meter.

I område for skileik skal noe skogsareal bevares, men tynning, kultivering eller sikring av trær for sikkerhet i skileikområde kan gjennomføres i samråd med Grong kommune. Det tillates deponering av snømasser i området i forbindelse med brøyting av felles adkomstveger, V3, V4 og V5.

§ 2.8 Det kan etableres en utbyggingsavtale med Grong kommune som omfatter teknisk infrastruktur for området.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 3.1 Fra tilførselsveg V1 anlegges interne atkomstveger V2, V3, V4 og V5. V1 er åpen for allmenn ferdsel, og V2, V3, V4 og V5 er felles atkomstveg inn til tomter i tilstøtende byggeområder. Ved anlegging av veg skal skjemmende skjæringer og fyllinger unngås, og veger skal ligge lavest mulig i terrenget. Det anlegges tilstrekkelige forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 ved avkjøring til V3, V4 og V5 som vist i planen.
- § 3.2 Det forutsettes at det tilrettelegges for 2 parkeringsplass pr. boenhet på respektive eiendommer innenfor planområdet.
- § 3.3 Interne atkomstveger V2 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 1-5.
Interne atkomstveger V3 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 6-13.
Interne atkomstveger V4 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 14-27.
Interne atkomstveger V5 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 28-49.
- Regulerte forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 skal være etablert ved avkjøring til V3 før det kan gis igangsettingstillatelse på tilstøtende tomter 6-13.
Regulerte forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 skal være etablert ved avkjøring til V4 før det kan gis igangsettingstillatelse på tilstøtende tomter 14-27.
Regulerte forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 skal være etablert ved avkjøring til V5 før det kan gis igangsettingstillatelse på tilstøtende tomter 28-49.
- § 3.4 Nettstasjoner tillates etablert innenfor alle områder for bebyggelse og anlegg, samt friluftsområder, fortrinnsvis i enden av stikkveiene V3, V4 og V5.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

- § 4.1 Regulerte friluftsområder har til hensikt å ta vare på eksisterende kulturlandskap som rekreasjonsområder. Skogsareal og vegetasjon skal bevares men tynning og kultivering kan gjennomføres i samråd med Grong kommune.
- § 4.2 Det er avsatt friområde med trasè for allmenn ferdsel gjennom byggeområder.

HENSYNSSONE

- § 5.1 Innenfor skravert område for rasfare er det ikke tillatt å anlegge bygninger for opphold. Det kan bygges anlegg for sikring av skiovergang over Bjørgåa.

Namsos, 13.07.2011, Arkitektkontoret Blom as, revidert etter vedtak 15.12.2011 LÅA.