

# Detaljreguleringsplan Fagerlia, hyttefelt 6

## REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Forslagsstiller:	AS Meraker Brug
Utarbeidet av:	Norconsult AS
Planforslagets dato:	10.12.2017
Forslag om endring av reguleringsplanbestemmelser	18.10.2018
Nasjonal planid:	2016005

### Saksbehandling:

1.gang formannskapet		15.02.2018
Offentlig ettersyn i perioden	20.02.2018 -	06.04.2018
2.gang formannskapet		24.04.2018
Kommunestyret, vedtak		14.05.2018
Delegert vedtak leder KKU		14.12.2018
Delegert vedtak leder KKU		24.05.2019

---

## § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 230,5 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål jfr. PBL § 12-5: (SOSI-koder angitt i parentes)

### Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5, 1. ledd

- Fritidsbebyggelse (1120)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fritidsboliger/ turistanlegg (1800)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl. § 12-5, 2. ledd

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

### Grønnstruktur Pbl. § 12-5, 3. ledd

- Naturområde (3020)
- Turdrag (3030)
- Friområde (3040)

### Hensynssoner Pbl. § 12-6

- Sikringssoner – Frisiktsone ved veg (H140)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen

skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

#### § 2.2 KULTURMINNER

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes sameininget og fylkeskommunen jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd.

#### § 2.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Nødvendig infrastruktur for hvert aktuelt delområde, inkludert nødvendig VA-anlegg, strøm, ferdig opparbeidet veg med fellesparkering og snumulighet skal være ferdigstilt før første fritidsbolig i delområdet kan tas i bruk. Et delområde kan utgjøre en gruppe tomter (f.eks. rundt en blindveg) som fungerer uavhengig av om infrastrukturen for resten av feltet er bygget ut.

### § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, 1. ledd

#### § 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE (1120) OG KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE/ TURISTANLEGG (1800)

##### § 3.1.1 Bebyggelse:

Innen de ulike områdene avsatt til fritidsbebyggelse (felt 6.1, 6.3 og 6.4) tillates oppført fritidsboliger. For felt 6.2 tillates oppført fritidsboliger/leiligheter og/eller turistbedrift. Det tillates oppført uthus/ anneks/ garasje tilhørende bebyggelsen.

Følgende føringer gjelder for antall bruksenheter innenfor hvert delfelt og hver tomt:

##### **Felt 6.1** (maksimum 20 enheter):

Tomt 1 og 5: 1 – 2 bruksenheter

Tomt 2 - 4: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 6 enheter ved samlet utbygging

Tomt 6, 7, 8 og 9: 1 bruksenhet

Tomt 10: 1 bruksenhet alternativt inntil 6 enheter ved samlet utbygging

##### **Felt 6.2** (maksimum 18 enheter):

Tomt 1: minimum 3 og maksimum 8 enheter

Tomt 2: minimum 5 og maksimum 10 enheter

##### **Felt 6.3** (maksimum 31 enheter):

Tomt 1 - 2: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 6 enheter ved samlet utbygging

Tomt 3 - 16: 1 bruksenhet

Tomt 17: 1 – 4 bruksenheter

Tomt 20: 1 – 3 bruksenheter

Tomt 18 - 19: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 3 enheter ved samlet utbygging

Tomt 21 - 23: 1 bruksenhet

##### **Felt 6.4:** (maksimum 36 enheter):

Tomt 1 - 20: 1 bruksenhet

Tomt 21: 1 – 2 bruksenheter

Tomt 22 og 23: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 4 enheter ved samlet utbygging

Tomt 24 - 27: 1 bruksenhet per tomt alternativt inntil 10 enheter ved samlet utbygging

### § 3.1.2 Tomteutnyttelse:

Maksimal tillatt tomteutnyttelse skal beregnes både i forhold til prosentvis andel bebygd areal på tomta angitt som %-BYA og summen av bruksareal BRA. Som bebygd areal regnes fritidsbolig, uthus/ anneks/ garasje, åpent overbygget areal og parkeringsareal på bakke (18 m<sup>2</sup> per bilplass). I bruksareal inngår i tillegg måleverdige areal i alle etasjeplan, jfr. måleregler i teknisk forskrift.

Maksimal tillatt bebygd areal %-BYA = 30 % for alle tomter innen felt 6.1 - 4. Der ikke annet er spesielt angitt er maksimal tillatt BRA er 250 m<sup>2</sup> for utbygging på tomtene med en bruksenhet, og 150 m<sup>2</sup> BRA per bruksenhet dersom planen tillater flere bruksenheter per tomt.

For tomt nr. 6.1.1, 6.1.5, 6.1.10 tillates BRA inntil 400 m<sup>2</sup> dersom disse bygges med en eller to bruksenheter.

Maksimum bebygd areal for uthus/ anneks/ garasje er BYA = 50 m<sup>2</sup> for tomter med en bruksenhet og maksimum BYA 30 per enhet ved flere enheter.

### § 3.1.3 Parkering

Det skal for hver bruksenhet opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på bakke og/ eller i garasje/ carport innenfor egen tomt. Felles p-plasser vist i planen skal opparbeides samtidig med tilhørende veg.

For tomter der det åpnes for tettere utbygging med flere enheter kan p-behov utover en plass per enhet løses på felles p-plass. Dette gjelder tomt 6.1.2-4 (P2), 6.1.10 (P1), 6.2.1-2 (P4), 6.3.17 (P6), 6.4.13 (P10) og 6.4.22-27 (P11).

### § 3.1.4 Terrengtilpasning og fundamentering

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt/ tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde, inkludert støttemur, er 2,5 m. Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,5 m høy. Dersom det er behov for høyde over 1,5 m på fylling eller mur for å oppnå overgang mot eksisterende terreng skal dette løses med oppdeling i terrasser.

Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Bebyggelsen skal være fundamentert med plate på mark. Synlig grunnmur der det ikke er sokkel skal ikke overstige 1 m. Det tillates terrasse/ veranda med golv inntil 1,5 m over gjennomsnittlig terreng. Veranda i 2. etasje kan være understøttet av søyler.

### § 3.1.5 Plassering av bygninger på tomta

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Angitte omriss av planlagt ny bebyggelse er retningsgivende.

Garasje/ carport med innkjøring vinkelrett fra kjøreveg skal plasseres minimum 5 m fra tomtegrense mot veg slik at bil kan stå foran port uten å stå i kjøreveg. Garasje/ carport med innkjøring parallelt med kjøreveg tillates plassert inntil 2 m fra tomtegrense mot veg.

Innenfor hele planområdet kan uthus og garasje plasseres inntil 1 m fra tomtegrense mot nabo eller mot grøntområde. Uthus/ anneks med soverom skal ligge innenfor byggegrensa mot nabotomt. Terrasser under 0,5 m over terreng tillates utenfor byggegrensa inntil 1 m fra tomtegrense.

### § 3.1.6 Utforming av bygningene og høyder

**Møneretning og takform:** Hovedmøneretning for fritidsbolig er angitt på plankartet. Det tillates annen orientering på mindre deler av bygningen (oppstuggu/ vinkelfløy). Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader eller pulttak med takvinkel mellom 7 og 15 grader.

#### **Hyttetyper og høyder:**

For tomtene innen planområdet hvor ikke annet er angitt, tillates oppført hovedbygning i en etasje samt hems/ 2. etasje eller sokkel. Maksimal mønehøyde er 7,3 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak. Oppstuggu tillates på inntil 30% av takarealet på hovedbygning.

For angitte tomter innen felt 6.1, 6.3 og 6.4 tillates oppført hovedbygning i en etasje samt hems/ 2. etasje og sokkel. Maksimal mønehøyde er 9,8 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak. Dette gjelder følgende tomter:

**Felt 6.1:** Tomt 2, 3, 4 og 10.

**Felt 6.3:** Tomt 1, 2, 17, 18, 19 og 20.

**Felt 6.4:** Tomt 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27.

For område avsatt til kombinert bebyggelse, **6.2.1** og **6.2.2** tillates oppført hovedbygning i inntil tre etasjer samt hems eller sokkel. Maksimal mønehøyde er 12,8 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak.

Anneks/ garasjer/ carporter tillates oppført med maksimal høyde 5,5 m målt fra topp plate på mark/ ok golv til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak.

### § 3.1.7 Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer (glass, mur, naturstein). For å hindre dominerende fjernvirkning skal fasader være i mørke jordfarger (variasjoner av brunt og mørk grå).

Alle bygninger skal ha torvtak. Torvtaket skal etableres i løpet av første sommerhalvår etter ferdigstilt fritidsbolig.

### § 3.1.8 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn hele tomter, men det tillates oppsatt gjerde mot husdyr rundt et område på inntil 500 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet eller uteplassen. For tomter som bygges ut med flere enheter tillates inngjerding av inntil 300 m<sup>2</sup> per enhet, dog ikke mer enn 50% av tomtas areal.

### § 3.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG (1540)

Innenfor areal avsatt til vann- og avløpsanlegg tillates nødvendige bygg og anlegg i samsvar med formålet.

#### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-5, 2. ledd

##### § 4.1 KJØREVEG (2011) OG ANNEN VEGGRUNN (2019)

Kjøreveg V1, V2, V4-V10 er privat adkomstveger til tiliggende fritidsboliger i feltet.

Regulert kjørebanebredde for adkomstvegene er 4,5 m inklusive skulder. Det er avsatt 1,75 m veggrunn til grøft/ skjæring/ fylling på hver side, slik at totalt regulert vegareal er 8,0 m.

For o\_V3 som er offentlig hovedadkomst til Fagerlia er kjørebanebredden 6,0 m inklusive skulder. Ved kryss med V6 er det regulert forbi kjøringfelt på østre side med bredde 3,0 m.

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal tilsåes eller revegeteres med avdekket bunnvegetasjon og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen kan ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

Avkjørselspiler angitt på plankartet er retningsgivende.

##### § 4.2 PARKERING (2082)

Områder avsatt til parkering er felles og kan benyttes av eierne av fritidsboligene i felt 6 og deres gjester. På P2, P5, P7, P8, P10 og P11 skal det settes av nødvendig areal slik at plassen kan fungere som snuplass.

#### § 5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, 3. ledd

##### § 5.1 NATUROMRÅDE (3020)

Områdene avsatt til naturområde skal fremstå som naturmark og være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates i beskjeden grad opparbeidelse av mindre stier og tilrettelegging med bord/benker etc. for naturbasert aktivitet og opphold. Det tillates ikke tiltak som privatiserer områdene.

##### § 5.2 TURDRAG (3030)

Innen områder avsatt til turdrag angitt som GTD 1-2 skal det tilrettelegges for tursti / skiløype som kan prepareres med løypemaskin.

##### § 5.3 FRIOMRÅDE (3040)

Område avsatt til friområde GF kan tilrettelegges for felles lek, opphold og ferdsel. Det tillates oppført mindre bygninger og anlegg for felles bruk, som f.eks. bål plass, gapahuk eller lignende.

##### § 5.4 TRAFØ OG LEDNINGSTRASÉER I OMRÅDER AVSATT TIL GRØNNSTRUKTUR

I området avsatt til grønnstruktur (3020, 3030 og 3040) tillates trafo, nedgravde kabler og ledningstraséer for vann og avløp.

Ved fremføring av kabler og ledningstraséer over grønne arealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres. Ledningstraséer i areal avsatt til turdrag skal legges slik at de i størst mulig grad kan kombineres med å opparbeides til tursti/skiløype. Innenfor areal avsatt til naturområde skal det vurderes om traséen er egnet å tilrettelegges som mindre sti/skiløype.

**§ 6 HENSYNSONER** Pbl. § 12-6

§ 6.1 SIKRINGSSONE – H140 frisiktsoner

Innen frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 m over plannivå på tilstøtende veg.