



Reguleringsplan for del av Børrelia III

Reguleringsbestemmelser
Detaljreguleringsplan

PlanID: 2022002

Saksnummer 22/909

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder i tråd med nasjonale føringer. Bestemmelsene fastsetter prinsipper for bruk og vern av arealer, og krav til utforming av tiltakene som skal sikre hensyn til omkringliggende bebyggelse, naturmangfold, landskap og allmenn tilgjengelighet til friluftsområder.

Denne planen erstatter del av reguleringsplan for Børrelia I (vedtatt 07.02.2008, sist endret 06.07.2018), og del av reguleringsplan for Tenlelie (vedtatt 28.10.2010).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyresmaktene i Innlandet fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.
- b) Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg.
- c) Ved etablering av bygg og anlegg skal håndtering av overskuddsmasser hovedsakelig skje innenfor planområdet. Det skal ved søknad om tiltak og for meldepliktige tiltak fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av masseoverskudd, samt redegjøres for håndtering av evt. planteskadegjørere.
- d) Eksisterende vannveier skal som hovedregel holdes åpne. Ved utbygging langs bekk, eller ved kryssing av bekk, skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for å trygge bygninger, anlegg og oppholdsarealer mot flom og erosjon. Ved etablering av bygg og anlegg må nødvendige overvannsløsninger være dokumentert gjennomført. Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet inkludert klimafaktor.
- e) Eventuelle midlertidige veger og kjørespor skal tilbakeføres til naturmark.
- f) Der vegtiltak skal etableres på registrerte myrområder skal det benyttes kavlelegging. Myrmassene skal ikke tas ut, men komprimeres.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres med situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, adkomstveg og stikkledning for vann og avløp. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng.
- b) All bebyggelse skal knyttes til offentlig vann, avløp og renovasjon. Anlegg for el, tele, bredbånd etc. skal legges som jordkabler. Det tillates ikke luftlinjer innen området.
- c) Fasadebelysning er ikke tillatt. Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates. Utelys skal ha bevegelsessensor.
- d) Det tillates utleie på eiendommer regulert til fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelse

Terrengbehandling

- a) Tomta sin naturlige vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å opparbeide plenarealer på tomta. Eksisterende vegetasjon og karakteristiske landskapselement skal tas vare på så sant den ikke er i konflikt med aktuelle anlegg. Alle nyskapte sår i terrenget skal reetableres med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon innenfor berørte områder skal tas av, mellomlagres og tilbakeføres.
- b) Utomhusarealene skal opparbeides og være ferdigstilt senest ett år etter at brukstillatelse er gitt, og senest innen det anmodes om ferdigattest.
- c) Høyde på fylling og/eller skjæring på tomt 1-26, 29-33 og 36-49 skal maksimalt avvike 1,5 meter fra eksisterende terreng. Forstøtningsmurer kan ha en maksimal høyde på 1,2 meter og skal utføres i naturstein. På tomt 27, 28, 34 og 35 er maks. høyde på fylling 0,5 meter og skjæring 1,0 meter fra eksisterende terreng.
- d) Byggegrenser er regulert i plankartet.

Grad av utnyttning og byggehøyder

- a) Samlet grunnflate av bygninger på hver tomt er avhengig av tomtestørrelsen:

Tomter under 700 m²:

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 176 m² inkl. 36 m² parkering, fordelt på maksimalt to bygg, hovedbygg ikke over 100 m² (BYA) og bygg nr 2 ikke over 40 m² (BYA).

Tomter fra og med 700 m²:

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 196 m² inkl. 36 m² parkering, fordelt på maksimalt to bygg, hovedbygg ikke over 120 m² (BYA) og bygg nr 2 ikke over 40 m² (BYA).

- b) Hovedbygget kan ha en maksimal mønehøyde på 5,5 meter og en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter. Det er ikke tillatt med oppstugu. For anneks/uthus/garasje tillates maks mønehøyde 4,0 meter. Alle mål er regnet fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- c) Det skal opparbeides adkomst og tilboppsstillingsplasser á 18 m² innenfor hver tomt.

Utforming

- a) Underetasje skal legges på 100% skjæring i forhold til oppstrøms terreng, det betyr at gulv i underetasje ikke skal ligge høyere enn laveste opprinnelige terreng inntil grunnmuren og synlig grunnmurareal skal ikke være mer enn 50% av grunnmurens totalareal. Synlig grunnmur skal forblendes med naturstein. Maksimal mønehøgde for bygg med underetasje er 6,0 meter og maksimal gesimshøgde 5,0 meter. Alle mål er regnet fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- b) Utendørs oppholdsareal med fast dekke skal ikke overskride 50 m² eksklusive terrasse, og skal ha dekke av tre eller naturstein.
- c) Bygninger skal tilpasses terrenget. På tomt 5-9 og 28 skal hovedmøneretningen på hovedhytta ligge på tvers av koteretningen som vist på plankartet. Brede gavlvegger tillates ikke, bygningsformen skal ha et rektangulært uttrykk. Bygninger skal ha saltak med vinkel 25-35 grader. Hovedmateriale i alle bygg skal være tre eller naturstein. Taktekking skal være torv, skifer og tre. Det er tillatt med solceller på tak og fasade.
- d) Alle bygg på samme tomt skal ha lik takvinkel, materialbruk og farge.
- e) Det skal nyttes mørke avdempete tjære- eller jordfarger utvendig på bygningen. Dette gjelder også vindu/listverk.
- f) Gjerder, skilt, flaggstang, portaler, frittstående levegger, parabolantenner, reklameinnretninger eller lignende er ikke tillatt.

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

Kjøreveg

SKV1-6 skal være helårs atkomstveger.

Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjon skal annen veggrunn ha grønn utforming.

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

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, men det er ikke tillatt med inngrep i kartlagt myr. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Det er tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for stier og løyper. LNF-korridorer fra og mellom byggeområder skal sikre allmenn tilgjengelighet til friluftsområder.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Flomfare H320

Sonen viser aktsomhetssone for 200-års flom.

Hensynssone kulturminner, H730

Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt med tiltak som berører kulturminnet eller den båndlagte sikringssonen.

5.2 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Overvannshåndtering #1-4

Alle stikkrenner skal være dimensjonert for 200-års flom.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

I forbindelse med byggesøknad for infrastruktur skal det dokumenteres at overvannsgrøfter samt kulverter/flomveier får tilstrekkelig kapasitet.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet.