

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Bjønnåslia og del av Bydalsfeltet

I ÅSERAL KOMMUNE

Revidert etter vedtak i teknisk utvalg 20.04.2015 (sak 15/17).

Pkt.1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse - frittliggende, E1 - E18, 1 - 26 og 29 - 80
- Fritidsbebyggelse - konsentrert, 27 - 28
- Energianlegg/rørgate
- Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Privat vei
- Annen veggrunn

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftformål

HENSYNSSONE FAREOMRÅDE Skredfare

- Flomfare

HENSYNSSONE SIKRINGSSONE

- Frisikt

Pkt.2; BEBYGGELSE OG ANLEGG;

2.1; Område for fritidsbebyggelse - frittliggende, E1- E18, 1- 26 og 29 – 80

- Innenfor områdene avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt. Det tillates ikke deling av tomtene.
- Det tillates oppført frittliggende bod/uthus med BYA på inntil 15 m², maks mønehøyde 4 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Hyttene skal i hovedsak ha kledning av tre, av type villmarkspanel, laft eller tilsvarende. Synlig murvegg høyere enn 0,5 meter skal kles med kledning av tre, naturstein eller lignende. Det skal legges vekt på at bygningene får et tiltalende ytre på alle frittstående sider.
- Ved byggesøknad skal det sendes inn nødvendige planskisser/snitt/profiler som viser plassering av bygg, tilkomstvei, parkering, eventuelle murer, nytt og opprinnelig terreng etc. Det skal også sendes inn stikningsplan som viser tiltakets plassering, inkl. høydeplassering, For opparbeiding av tomtene 15 - 17 skal det søkes byggeløyve under ett. Det samme gjelder for tomtene 18 - 20, 29 - 46, 47 - 49, 50 - 54, samt 59 - 64.

- Maksimalt tillatt høydeplassing, nytt planert terreng, er angitt på reguleringsplanen. Eventuelle justeringer av høyden kan godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesøknadene.
- Maksimalt tillatt bebygd areal er 25% BYA, inkl. bod/uthus og to parkeringsplasser. Hver parkeringsplass beregnes med 18 m².
- Mønehøyden for hyttene skal ikke overstige 6 meter, over nytt terreng, angitt på reguleringsplanen. Hovedmøneretning angitt i plankartet er bindende. Oppstugu kan likevel tillates, men med unntak for tomtene 47 - 54.
- Mønehøyden for hyttene 50 - 54 skal ikke overstige 5 meter, over nytt terreng, angitt på reguleringsplanen.
- Mønehøyden for hyttene 59-64 skal ikke overstige 5,5 meter, over nytt terreng, angitt på reguleringsplanen.
- Mønehøyden for hyttene 65-80 skal ikke overstige 7,7 meter, over nytt terreng, angitt på reguleringsplanen.
- Tomtene 47-49 skal bygges med underetasje, hvor minimum hele bakveggen skal tilbakefylles. Mønehøyden skal ikke overstige 7 meter, over nytt terreng, angitt på reguleringsplanen.
- Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 - 35 grader. Taktekkingen skal være torv.
- Det skal brukes mørkebrun eller sort beis/farge på bygningene.
- Hver hytte skal ha minst to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av tomta. En av plassene kan være i carport/garasje integrert i hytta.
- Hyttene skal ha støpt såle eller grunnmur. Grunnmuren skal være så lav som mulig over planert terreng. Det kan brukes pilarer i samband med terrasser og lignende.
- Flaggstang er ikke tillatt på hyttene/tomtene.
- Alle nye kabler skal legges i bakken.
- Gjerde er normalt ikke tillatt, men det kan tillates nødvendige sikringsgjerder.
- Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Fyllinger og skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås. Ved jordkleding av skråninger skal det benyttes tilstrekkelig fin masse slik at ny vegetasjon etableres raskt.
- For tomter som får spesielt høye fyllingskanter/bratte skråninger kan det settes krav om murer for å oppnå stabile skråninger (1 : 1,5) mellom tomtene.
- I bakkant av tomtene 65-80 er det lagt inn en inngrepssone, denne viser hvor langt inn på tomta inngrepet kan utføres. Fra denne linja og til bygningskroppen skal det være minst 7 meter for veiformål/parkering.

- Der ikke annet er oppgitt i plankartet er byggegrense mot regulert vei 3 m, og mot regulert friluftsområde 2 m. Mot nabogrense er byggegrense normalt 4 m. dersom det ikke inngås avtale/samtykke om å bygge nærmere.
- For tomtene 65-80 er det lagt opp til felles avkjørsler fra hovedveg. For tomtene 65-66 så er innkjøring lagt slik at tomt 66 må ha adkomst over tomt 65 i bakkant av fritidsbolig. For tomtene 67-76 så er det lagt opp til felles adkomst fra hovedvei og inn i tomtegrense mellom 2 og 2 tomter. Dvs. 67/68 deler er avkjørsel osv. For tomtene 77-80 så er det lagt opp til felles adkomst mellom 78-79 med kjøring i bakkant av fritidsboligene til tomtene 77 og 80.

2.2; Fritidsbebyggelse - konsentrert, 27 - 28

- På disse tomtene kan det bygges leilighetsbygg med 2-6 boenheter på hver tomt.
- Før det kan gis byggetillatelse på disse tomtene må det foreligge landskapsanalyse over tomtene. Denne skal sammen med høydeplassering av de enkelte byggene godkjennes av kommunen.
- Byggene skal i hovedsak ha kledning av tre, av type villmarkspanel, laft eller tilsvarende. Synlig murvegg høyere enn en meter skal kles med kledning av tre, naturstein eller lignende. Det skal legges vekt på at bygningene får et tiltalende ytre på alle frittstående sider.
- Ved byggesøknad skal det sendes inn nødvendige planskisser/snitt/profiler som viser plassering av bygg, tilkomstvei, parkering, eventuelle murer, nytt og opprinnelig terreng etc. Det skal også sendes inn stikningsplan som viser tiltakets plassering, inkl. høydeplassering,
- Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 % BY A. inkl. parkeringsplasser. Hver parkeringsplass beregnes med 18 m².
- Hver boenhet skal ha minst to parkeringsplasser. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av tomta/byggene. Parkering kan anlegges i parkeringskjeller.
- Mønehøyden for byggene skal ikke overstige 9 meter over nytt terreng, bygg med parkeringskjeller kan ha en mønehøyde på 10,5 meter over nytt terreng. Høydeplassering godkjennes i forbindelse med landskapsanalysen. Hovedmøneretning angitt i plankartet er bindende.
- Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 - 35 grader. Taktekkingen skal være torv.
- Det skal brukes mørkebrun eller sort beis/farge på bygningene.
- Flaggstenger er ikke tillatt i området.
- Alle nye kabler skal legges i bakken.
- Gjerde er normalt ikke tillatt, men det kan tillates nødvendige sikringsgjerder.
- Fyllinger og skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås. Ved jordkledning av skråninger skal det benyttes tilstrekkelig fin masse slik at ny vegetasjon etableres raskt.

- For tomter som får spesielt høye fyllingskanter/bratte skråninger kan det settes krav om murer for å oppnå stabile skråninger (1 : 1,5) mellom tomtene.
- Byggegrense mot regulert vei er 3 meter, mot regulert friluftsområde 2 meter og mot nabogrense normalt 4 meter, dersom det ikke inngås avtale/samtykke om å bygge nærmere.

2.3; Energianlegg/rørgate

- I dette området kan det anlegges rørgate i forbindelse med eventuelt fremtidig minikraftanlegg. Rørgata skal i størst mulig grad graves ned/skjules i terrenget. Om det ikke er mulig i hele traseen, skal den utføres i naturtilpassede farger og materialer.

2.4; Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

- I disse områdene kan det plasseres trykkøkingsstasjoner, pumpestasjoner, trafoer, avfallsbuer, avfallscontainere, etc. Utførelsen/utseende skal være av samme standard som slike anlegg i andre felt i området.

Pkt.3; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1; Privat vei

- Skal opparbeides som vist på planen. Veiene skal asfalteres. Justeringer av veienes plassering og høyde kan godkjennes.
- Veiskråninger/skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås. Ved jordkledning av skråninger skal det benyttes tilstrekkelig fin masse slik at ny vegetasjon etableres raskt.
- Kjøreveien er regulert som privat vei.
- Veiskråninger/skjæringer kan anlegges på tilgrensende arealer, men fylling fra tilkomstveg inn i feltet skal holdes utenfor bekkeløpet i Gjermundsbekken.

Pkt.4; LANDBRUKS· NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

4.1; Friluftsmål

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan tynnes ut og pleies. Foran tomterekka 47 - 64 skal større trær ivaretas. Plan for dette skal følge søknad om opparbeiding av tomtene.
- Avgravingsmasse fra opparbeiding av feltet tillates ikke plassert i området regulert til friluftsmål. Anleggstrafikk i feltet skal holde seg innenfor område regulert til ulike former for opparbeiding.
- Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates. Alt arbeide skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Alle kabler/ledninger skal legges i lukkede grøfter.

- Nødvendige tekniske anlegg som trykkøkningsstasjoner, høydebasseng og trafoer kan plasseres i området.
- Veiskråninger kan anlegges i området, der det er nødvendig. Fjellskjæringer kan avfases/utslakkes inn i friluftsområder, og jordkles for å gi en bedre terrengtilpasning.
- Skiløyper, turløyper, akebakke, belysning, og mindre lekeanlegg som fremmer bruken av området, kan etableres i friluftsområdene. Skriftlig samtykke må innhentes av grunneier før eventuell søknad sendes kommunen for godkjenning.
- Kolle foran tomtene 51 - 52 kan senkes ned til kote 596,5 moh. Det forutsettes en naturlig overgang mellom tomt, friluftsområde og skiløype. Området skal tilbakeføres, jordkles og benyttes som friluftsområde, tilsvarende øvrige grøntområder.
- Nødvendige sikringstiltak kan utføres i området.
- Eventuell kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal bevares, jfr. vannressurslovens § 11.

Pkt.5; HENSYNSSONE . FAREOMRÅDE

5.1; Flom

- Før godkjenning av bygningsmessige tiltak på tomtene E12, 14, 15 og 20 skal nødvendig forsterking av elvebredden være utført. Dette for å hindre overløp fra Gjermundsbekken. Forsterkingen skal bygge på en sikringsplan utarbeidet av fagkyndige.

5.2; Skredfare

- I dette området tillates ikke felling av trær eller annen fjerning av vegetasjon utover det som er nødvendig for oppføring/etablering av regulerte bygninger og veier.
- For etablering av vei i området skal det tas særlige hensyn for å unngå stabilitetsproblemer i sidebratt terreng. Før opparbeiding skal det foreligge tekniske planer som viser utforming av skjæringer og fyllingsskråninger, samt utforming av grøfter og kulverts systemer for å hindre erosjonsproblemer.

Pkt.6; FELLESBESTEMMELSER

- Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelsene. I tråd med Pbl. § 30-6, samt §§ 27-1 og 27-2 stilles det krav om at også eksisterende fritidsboliger skal kobles på offentlig vann og avløpsnett.
- Bygningsmyndighetene kan, når særlige grunner foreligger, gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammene i plan- og bygningsloven.

Pkt.7; REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Veg opp lia øst i planområdet, dvs fra tomt 77 skal ikke opparbeides før det foreligger godkjente planer for utbygging av minikraftverk og/eller område for

hytteutbygging lenger øst (H5b Ramnehei jfr. Kommunedelplanen for Ljosland behandlet i kommunestyret 01.11.2007)

- Skiløype gjennom planområdet jfr. plankartet skal opparbeides parallelt med resten av feltet. Skiløypa skal opparbeides med bredde 6 m. Der dette krever store terrenginngrep kan det tillates redusert bredde på kortere strekninger.
- Før opparbeiding av feltet skal det foreligge tekniske planer for håndtering av overflatevann.
- Teknisk plan for kryss mot fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen før bygging av krysset igangsettes.
- Opparbeiding av akebakke merket i plankartet skal skje parallelt med resten av feltet. Akebakken skal opparbeides ved rydding av skog og utjamning av terreng i en bredde på 20 x 30 m.

Dato:.....

.....
Jan Stangvik
Leiar Hovudutval for drift og utvikling