



STANGE KOMMUNE

PLAN ID 219 FALLHØGDA REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 07.03.11	Sist revidert: 17.12.18
Plankart er datert: 07.03.11	Plankart sist revidert: 20.11.18

Vedtatt av kommunestyret i møte 11.05.18, sak 16/11

Vedtatt:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for utbyggingsområde 2 Fallhøgda i Mjøsliå og Strandlykkja med bestemmelser datert 29.06.17, revidert etter ny plan- og bygningslov datert 29.11.10.

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen. Utbyggingsavtalen skal være godkjent før tiltak igangsettes.

Vedtatt etter § 12-14 på delegert myndighet av plansjefen i sak 432/18, 18.12.18

Vedtatt:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 og etter delegert myndighet, vedtar plansjefen endring av reguleringsplan for Fallhøgda, datert 20.05.11, planID 219.

Planendringene går i hovedsak ut på å fjerne regulerte tomtegrenser på felt BFF1 og 2, å justere veglinje, samt å oppdatere plankart og bestemmelser i tråd med dagens krav.

REGULERINGSPLAN FOR UTBYGGINGSOMRÅDE 2, "FALLHØGDA" I MJØSLIA PÅ STRANDLYKKJA I STANGE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

GENERELT

Området som reguleringsplanen gjelder er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen omfatter eiendommen gnr/bnr 406/1.

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminne

Om det i forbindelse med tiltak i terrenget blir avdekket automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stoppes i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til Hedmark fylkeskommune slik at vernestyremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkårene for dette.

AREALFORMÅL

Området er regulert for følgende arealformål jf. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Energianlegg (1510)
- Vannforsyningsanlegg (1541)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftformål (5130)

Hensynssoner i reguleringsplanen jf. PBL § 12-6:

- Frisikt (140)
- Høyspenningsanlegg (370)

De regulerte områdene er på planen vist med formålsgrense. Innenfor disse områdene skal arealbruken være som vist i plankartet.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Parkering/ biloppstillingsplasser

Hver enhet skal disponere maks. 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. Parkering for BKB1 løses i egen detaljregulering.

1.2 Inngjerding

Områder for formål "bebyggelse og anlegg" gjerdes inn samlet for å hindre beitedyr fra å komme inn i de private sonene. Inngjerding deles opp for hvert delområde slik at grønne korridorer på tvers av planområdene opprettholdes. Gjerdet skal utføres ensartet og skal godkjennes av kommunen før oppsetting.

1.3 Overskuddsmasser

Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrep skal fjernes fra området.

1.4 Innkjøringer

Eksakt innkjøring til tomtene skal fastsettes gjennom byggemeldingen.

1.5 Kabler-, vei- og VA-anlegg

Alle interne kabler skal legges i bakken. VA-anlegg kan utføres med trykkavløp i grunn grøft etter kommunal standard.

Det vil bli tilknytningsplikt til felles VA-ledninger for alle eiendommer. Det tillates sanitærinstallasjoner i all bebyggelse.

Det tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme grøft. For adkomstveger med overgang til offentlig veg skal vegen opparbeides i tråd med standard ihht gjeldende vegnormal.

Før det gis byggetillatelse skal VA-planer godkjennes av kommunen.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

A. Følgende bestemmelser gjelder for BFF1-2:

2.1 Byggeområdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som garasje/uthus. Største tillatte BRA for hytte og uthus fordelt på hhv 60 % BRA 170 m² og 40 % BRA 130 m². Disse kan føres opp med ett eller flere plan avhengig av tomteforhold. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 5,5 m og 7,0 m over ferdig planert terreng. Det tillates ikke underetasje i tillegg til 2 etasjer. Alle bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.

Det skal utarbeides en tomteinndelingsplan som skal godkjennes av kommunen. Tomteinndelingsplanen skal vise atkomst og inndeling av tomter. Tomteinndelingen skal ta utgangspunkt i dagens tomtegrenser, men det åpnes for mindre grensejusteringer.

2.2 Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre, skifer, naturstein. Fargesetting skal være i jordfarger. Materialvalg, takvinkel, form og farge på garasje/uthus, skal tilpasses fritidsboligen.

2.3 Det er tillatt å føre opp terrasse på inntil 20 % av maksimal BRA av fritidsboligen på hver tomt.

2.4 Det er ikke tillatt å føre opp parabolantenne på eiendommen.

2.5 Garasje med innkjøring parallelt med vegen tillates 1,5 m fra formålsgrensen, garasje med innkjøring på tvers av vegen tillates 4 m fra formålsgrensen.

2.6 Hver tomt skal i tillegg til plass for garasje/uthus, ha biloppstillingsplass for maks. 2 biler på egen grunn. Garasjen kan legges i nabogrense og eventuelt bygges sammen med naboen sin garasje.

2.7 Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500, og vise plassering av planlagt bygning med adkomst mv.

B. Område BFF3-8

I de enkelte byggeområder kan det føres opp inntil følgende andel fritidsboliger:

Største tillatt samlet areal BRA for fritidsboliger og uthus varierer i henhold til tabellen, henholdsvis 130 m², 150 m², 170 m² og 190 m². BRA for fritidsboligen er maksimalt 100 m², 120 m², 140 m² og 160 m², uthus ikke være større enn 30 m². Det kan oppføres kun en fritidsbolig og ett uthus på hver tomt.

Felt - Total daa	Maksimalt antall fritidsboliger	Maksimal fordeling BRA	Maksimal BRA pr. felt
BFF1-2 – 19,8	16	60 % BRA 170 m ² 40 % BRA 130 m ²	2464 m ²
BFF3 - 45	40	40 % BRA 190 m ² 60 % BRA 130 m ²	6160 m ²
BFF5 - 56,3	35	50 % BRA 190 m ² 50 % BRA 150 m ²	5950 m ²
BFF4 - 36,9	23	40 % BRA 190 m ² 60 % BRA 130 m ²	3542 m ²
BFF6 - 51,7	29	100 % BRA 150 m ²	4350 m ²
BFF7 - 18,7	12	100 % BRA 150 m ²	1800 m ²
BFF8 - 44,3	24	60 % BRA 170 m ² 40 % BRA 130 m ²	3696 m ²
BKB1 - 106,6	50 + inntil 1200 m ² forretning	100 % BRA 130 m ²	7700 m ²
BFF1-8 + BKB1 - 379,9	229		35662 m ²

% BRA = bruksareal

Tabellen viser fordeling av fritidsboliger med ulik BRA. Inkludert i BRA er hovedbygg og anneks. Anneks utgjør 30 m² av den totale BRA.

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge en detaljregulering for det enkelte felt i BFF3 - BFF8 samt BKB1. Planen skal vise bygningenes plassering med høydeangivelse for gulv (hovedetasjeplan), gesims og møne. Detaljreguleringen skal også vise terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging. Her skal også interne, private veier være løst med prinsipløsninger for oppbygging, høyder og kurvatur. I felt BFF1-2 stilles ikke krav om detaljregulering. Søknad om byggemelding for hver enkelt tomt skal vise bygningenes plassering med høydeangivelse for gulv, gesims- og mønehøyde.

Kommunen kan i tillegg til detaljreguleringen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

2.8 Fritidsboliger og uthus skal bygges slik at de ikke blir fremtredende i terrenget. Taktekking skal utføres med hensiktsmessige materialer. Her kan det nyttes flere typer materialer. Det skal i detaljreguleringen gis føringer for hvordan dette bør framstå for å få et estetisk godt helhetlig uttrykk i området, men også for hvert enkelt felt. Arkitektonisk utforming og kvalitet skal forankres i detaljreguleringen ved hjelp av en enkel designmanual.

2.9 I byggeområdene skal skog- og terrengbehandling ha som hovedsiktemål å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonskvalitet. Ved plassering av fritidsboliger og uthus skal hensynet til å bevare eksisterende vegetasjon være overordnet. Eksisterende terreng og trær på den enkelte tomt, som ikke berøres av bygninger og anlegg, skal måles inn og i størst mulig grad bevares.

Fritidsboligen vil bli forsynt med vann, avløp og strøm fra felles nett. Trafo og traseer for strøm skal plasseres i samarbeid med netteier. Alle kabler skal legges mest mulig i samme trasse som nye og eksisterende veier. Fritidsboliger hvor hovedbygg er større enn 150 m² BRA skal ha annen energikilde enn el til hovedoppvarming.

2.10 Det skal mellom områdene BFF4 og BFF6 samt på tvers av friluftsområdene som deler

BFF5 åpnes opp for framtidig veg. Disse områdene er forbeholdt trase for adkomstveg, og skal ikke bebygges. Traseen vises i detaljreguleringsplanen og skal plasseres slik at den medfører minst mulig skade på omgivelsene.

2.11 Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til tegninger og situasjonsplan også følge et snitt som viser boligens plassering i forhold til terreng. Grunnmurs- gesims- og mønehøyde skal være påført tegningen.

2.12 Vannforsyning.

Gjelder kommunaltekniske installasjoner som høydebasseng, vannbehandling, pumpestasjoner og eventuelle overbygg for disse.

2.13 Område for nærmiljøanlegg

Det er regulert inn område for nærmiljøanlegg på felt BNA1. Arealet skal benyttes til akebakke og andre utendørsaktiviteter sommer- og vinterstid. Anlegget skal ha tilknytning til servicefunksjonene med mulighet for parkering i BKB1.

2.14 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Gjelder kombinasjonsbruk fritidsbebyggelse, hytteservice, herberge, bevertning og forretning.

2.15 Energianlegg

Til energianlegg BE skal det sikres helårs atkomst og plass til parkering av servicebil.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

Det skal opparbeides privat veg fra fylkesvegen. Vegen kan reguleres med bom for å hindre uønsket adgang for motoriserte kjøretøy. Detaljert trase for interne veger i hvert enkelt delområde BFF3 - BFF8 samt BKB1, skal vises i detaljreguleringen.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

4.1 Frilufttsformål

I friluftsområdene kan det opparbeides turstier og skiløyper. Opparbeidede turveger kan benyttes som atkomst for nødvendig vedlikehold og til tekniske installasjoner.

Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Det kan anlegges liten gapahuk for ved, bord og benker samt fast grill/ildsted i områdene.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates.

Hogging for utsikt skal kun skje i samråd med grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt

Området reguleres til frisiktsone. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplanen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

5.2 Faresone høyspenningsanlegg

Hensynssonen dekker område for energianlegg

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Hovedadkomst

Fylkesveg 228 er hovedadkomst til hytteområdet. Utbygging av området kan ikke starte før fylkesvegen er utbedret.

6.2 Utbyggingsavtale

Ingen tiltak innenfor plangrensen kan starte opp før utbyggingsavtalen er godkjent av kommunen.