

NORDRE LAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR FJELLOLIA SØR

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 28.11.2017

Revidert

Vedtatt av kommunestyret sak

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven

BRA Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5.

BYA Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Det kan legges til rette for inntil to biloppstillingsplasser per tomt. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

%-BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Byggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse

- Vannforsyning

- Renovasjon

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

- Veg

- Annen veggrunn

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

- Friluftsmål

Hensynssoner

- Frisikt

- Støy

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. BYGGEOMRÅDER

(Om bygningenes utforming, terrenginngrep, byggegrense)

- 1.1 Det tillates kun en bruksenhet pr tomt. Seksjonering tillates ikke.
- 1.2 Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Det er krav om at bebyggelsen tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. Skjæring/fylling tillates opp til maksimal 1,50 m ferdig planert terreng, (totalt 3 meter). Ved bygg med underetasje vil bestemmelsen gjelde synlig skjæring/fylling.
- 1.3 Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Alle bygningsarbeider skal foregå innenfor tomtegrensen. Skjæring/fylling må ikke overskride tomtegrense. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås evt. beplantes med arter som er naturlige på stedet. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke.
- 1.4 All lagring og mellomlagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på henviste massedeponeringsområder utenfor planområdet.
- 1.5 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø.
- 1.6 For alle nye tiltak, tilrettelegginger og ombygginger innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming vektlegges. Dette gjelder både utendørs og innendørs. Arealer foran innganger, gangveger og andre utearealer skal utformes slik at det er tilfredsstillende for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- 1.7 Bygninger skal oppføres på ringmur, evt. pilarer eller plate på mark. Mønehøyde på hovedbygget skal være parallelt med terrengets høydelinjer. Mønehøyde kan være maks 6 meter målt fra topp grunnmur. Maks gesimshøyde settes til 3 meter. Grunnmur eller pilarer skal på ingen steder være høyere enn 1,2 meter over ferdig planert terreng. Grunnmur over 0,6 meter skal forblendes, med naturstein eller treverk.
- 1.8 Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Fasadene skal være av tjære eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal ha hovedfargen. Omramming rundt vinduer, dører og skodder kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen.
- 1.9 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Taktekking skal ha mørk og matt overflate, evt. torvtak.

- 1.10 Overflatevann skal ledes bort i åpne grøfter. Minimum dimensjon på stikkrenner er 400 mm. Takvann ledes direkte ut i terreng. Terreng rundt byggverk skal ha fall 2 % i en avstand på minimum 3 meter. Dagens drensveier skal opprettholdes. Det skal minimum bevares 60 % av tomteareal, for naturlig terreng/vegetasjon.
- 1.11 Det tillates på tomt nr. 21, 22 og 23 bygninger med underetasje. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. For bygninger med underetasje skal høyde ikke overstige 5,5 m for gesims og 9,5 m for møne, over lavest planert terreng, (underkant sokkel).
- 1.12 Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=180 m², inkludert parkeringsareal. Det kan oppføres maks 3 bygg på tomte. Anneks/uthus/bod skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Maks mønehøyde på uthus/bod er 3,5m målt fra topp grunnmur. Uthus/bod kan plasseres 1,0 m fra nabogrense.
- 1.13 Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser per tomt, 2 x 15 m².
- 1.14 Det tillates å gjerde inn et areal på 250 m² i tilknytning til hytta. Det settes krav om forsvarlig vedlikehold av oppsatt gjerde. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover.
- 1.15 Utendørs parabol-, TV-antennar og lignende innretninger skal monteres på vegg, ikke stikke over møne og plasseres minst mulig eksponert. Fargen til disse tilpasses i forhold til valgt farge til bygningene. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg.
- 1.16 Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle fritidsboliger tilfredsstiller kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012. Bygg som oppføres innenfor gul støysone, skal støyskjermes gjennom utforming av fasade/vindu. Uteoppholdsareal som lokaliseres til gul støysone, skal skjermes for støy.
- 1.17 Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommunene slik at vernestyremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

(Krav om situasjonsplan)

- 1.17 Sammen med søknad etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan i målestokk 1: 500. Situasjonsplanen skal vise følgende:
- Topp grunnmur skal fastsettes ut ifra gjennomsnittshøyden av opprinnelig terreng for byggets planlagte plassering. Eksisterende situasjon med tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisiktlinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse, (m/angivelse av møneretning og antall etasjer) evt. eksisterende bebyggelse på tomte og ledninger for vann og kloakk. Nordpil.
 - Planlagt fritidsbolig med terrasser og evt. forstøtningsmurer.
 - Uthus eller bod som er tillatt på tomten.

- Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Ytre mål på huset, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
- Terrengfall vist med terrengkoter, (eksisterende og nye) og høydetall.
Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofil for alle 4 hovedfasader.

2. VANNFORSYNING

- 2.1 Anlegg for felles vannforsyning med fordeling til hver enkelt hytte.

3. RENOVASJON

- 3.1 Avsatt areal for plassering av containere for renovasjon.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

VEG

- 4.1 Eksisterende veger er opparbeidet med inntil 4 meters bredde. Generell reguleringsbredde er inntil 10 meter totalt.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- 5.1 Områdene skal benyttes til friluftsmål. Ved hogst skal det tas hensyn til lokalklima og skjerming mellom bebyggelse.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Før det gis byggetillatelse på den enkelte tomt, skal felles vannforsyning være etablert, innenfor område V, i hht. til VA-planen.