

Detaljregulering Fagerlia, Område F2

Reguleringsbestemmelser, 06. mai 2024

PlanID: 2021-002

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planen tilrettelegger område F2 i kommuneplanens arealdel for utbygging til fritidsbebyggelse og turistformål. Planen avklarer de nødvendige ytre rammene for utbygging av området.

En mindre del av området er detaljert med inndeling i tomter, mens de største arealene er regulert med utbyggingsfelt, hvor detaljering og eventuell tomteinndeling internt på området overlates til utbygger og godkjenning i kommunal byggesaksbehandling.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.2 Eieform

Areal på plankartet merket o_ er offentlig areal. Øvrige arealer er private.

2.3 Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter i området skal det gjøres tiltak slik at disse ikke spres med masser som fraktes ut av området, jfr. Forskrift om fremmede organismer kap. V.

Før tilkjøring av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan gi uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres. Dersom uønska arter finnes i massene, skal det treffes tiltak for å forhindre risiko for spredning. Det kan være; tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

2.4 Overvannshåndtering - bevaring av naturlig myr

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategi (infiltrasjon, oppsamling/fordrøyning og sikker bortledning av overvann til trygge flomveier). I overvannshåndteringen skal det legges vekt på å bevare naturlig myr. Overvann skal fortrinnsvis ledes bort via eksisterende myrområder.

Grøfter for nedgravde ledningsanlegg skal utformes slik at de i minst mulig grad drener ut naturlig myr innenfor regulerte grøntområder.

2.5 Støy

Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre nærliggende støyfølsom bebyggelse støynivå utover grenseverdiene i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021, tabell 2).

Under bygge- og anleggsperioden skal det tas hensyn til nærliggende fritidsboliger, og sikres at eksponering for støy og støv ikke overstiger anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» kap. 6, og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520».

2.6 Universell utforming

Krav om tilgjengelige boenheter og universell utforming framgår av bestemmelsene i TEK17.

3. Bestemmelser til arealformål

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

I planen er det avsatt følgende byggeområder: Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121), Kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids og turistformål (1800)

3.1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (FBF)

Innenfor området for fritidsbebyggelse FBF tillates det oppført privat hytter med tilhørende uthus/anneks/garasje. Eiendommen kan ha bi-leilighet for utleie integrert i hytta eller som frittstående bygg.

Byggeområde	Regulert areal	Tillatt bebygd areal	Tillatt mønehøyde
FBF1	1,1 daa	30%-BYA	7,5 m
FBF2 (eksisterende tomt med tilleggsareal)	1,5 daa	30%-BYA	7,5 m

Bygninger kan sokkeletasje. Bygninger som ikke har sokkeletasje kan ha en 2. etasje som oppstue, loftstue eller lignende. Måleverdig bruksareal (jfr. teknisk forskrift) kan for 2. etasje utgjøre inntil 40% av hyttas grunnflate.

Utendørs parkeringsareal tas ikke med ved beregning av BYA for fritidsbebyggelse.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Innenfor område KBA1 tillates det oppført rekke-, kjede- eller leilighetsbygg med inntil tre målbare plan. Fritidsleiligheter kan benyttes til private fritidsboliger eller fritidsboliger for utleie/turistbedrift. Det kan også etableres rene turistbedrifter med café, pensjonat og lignende. Interne vegger som etableres i område KBA1 skal ha snuplass dimensjonert for brøytetraktor. Regulerte delfelt kan deles opp i mindre enheter for videresalg/utbygging.

Innenfor område KBA2 tillates det oppført frittliggende fritidsboliger eller fritidsleiligheter som konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjede/rekke med inntil 2 målbare plan). Bebyggelse kan benyttes til private fritidsboliger eller fritidsboliger for utleie/turistbedrift.

Regulerte delfelt kan deles opp i mindre enheter for videresalg/utbygging.

Byggeområde	Regulert areal	Tillatt bebygd areal	Tillatt mønehøyde
-------------	----------------	----------------------	-------------------

KBA1	25 daa	40%-BYA	8,5 m
KBA2	5,4 daa	40%-BYA	7,5 m

Utendørs parkeringsareal tas ikke med ved beregning av BYA for fritidsbebyggelse. I tillegg til angitte etasjer kan loft/hems og kjeller utnyttes.

3.1.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ASB)

Området kan benyttes til bygninger og anlegg for drift av tekniske anlegg som vann, avløp, elektrisitet, veger og andre nødvendige tekniske anlegg i området.

Bygeområde	Regulert areal	Tillatt bebygd areal	Tillatt mønehøyde
ASB	0,9 daa	50%-BYA	5 m

Ved etablering av nye anlegg innenfor arealet som omfattes av NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred skal det gjøres en vurdering som sikrer at anlegget oppnår tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.

3.1.4 Spesifisering av byggehøyde og utnyttingsgrad

Angitt byggehøyde for det enkelte området skal måles til gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.5 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Mindre bygninger som ikke inneholder beboelsesrom, kan uavhengig av regulert byggegrense plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense i samsvar med plan- og bygningslovens generelle bestemmelser for dette. Det samme gjelder terrasse og andre mindre anlegg som ikke ligger høyere enn 0,5 meter over terreng. Anneks med soverom og terrasser høyere enn 0,5 m må følge regulerte byggegrenser.

Garasje/carport med innkjøring vinkelrett fra regulert kjøreveg eller felles adkomst for flere enheter, skal plasseres minimum 5 meter fra vegkant, slik at bil kan stå oppstilt foran port uten å hindre trafikk på vegen. Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjøreveg tillates plassert inntil 2 meter fra vegkant.

3.1.6 Takform.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader eller pulttak med takvinkel mellom 7 og 15 grader.

Alle bygninger skal ha torvtak. Torvtaket skal etableres i løpet av første sommerhalvår etter at fritidsbolig er tatt i bruk.

3.1.7 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Mindre deler av fasaden kan oppføres i andre materialer (glass, mur eller naturstein). Fasadene skal ha mørke jordfarger (variasjoner av brunt og mørk grå).

3.1.8 Terrengtilpasning og fundamentering

Bygninger skal ved plassering og utforming legges lavt og tilpasses terrenget for å minimalisere behov for terrenginngrep og oppfylling. I bratt terreng bør det benyttes sokkeletasje.

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,5 meter høy. Dersom det er behov for høyde over 1,5 meter, skal dette løses med oppdeling i terrasser.

Bebyggelsen skal være fundamentert med plate på mark. Synlig grunnmur der det ikke er sokkeletasje skal ikke overstige 1 m.

3.1.9 Parkering

For hver tomt til frittliggende fritidsbolig skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser innenfor egen tomt + en plass for hver bi-leilighet.

For tomter med tett småhusbebyggelse (rekke, kjedebygg og leilighetsbygg) skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet under 100 m² BRA og minimum 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 100 m² BRA. For større leilighetsbygg (mer enn 6 leiligheter) kan deler av parkeringsbehovet løses på felles parkeringsplass utenfor tomta.

Tilstrekkelig parkeringsareal skal dokumenteres ved byggesøknad.

3.1.10 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn hele tomter, men det tillates oppsatt gjerde mot husdyr rundt et område på inntil 500 m² ved inngangspartiet og/eller uteplass.

For tomter som bygges ut med tett småhusbebyggelse tillates inngjerding av inngangsparti og uteareal inntil 300 m² per enhet, men ikke mer enn 50% av tomtas areal.

Meråker kommunes gjeldende gjerdeveileder skal følges i forhold til utforming, vedlikehold og tilsyn. Det er ikke tillatt med elektriske gjerder rundt hytter og fritidsboliger.

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

3.2.1 Utforming av samferdselsanlegg

Adkomstveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Trafikkarealer avsatt til «annen veggrunn» skal tilsåes eller revegeteres med avdekket bunnvegetasjon. Vegetasjonen skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

Det tillates ikke flere avkjøringer fra Fagerliveien (o_KV1) enn de som er vist på plankartet. \

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde

Avsatte naturområder skal hovedsakelig framstå som uberørt. Vegetasjon kan tynnes for å ivareta utsikt og framkommelighet for turgåere.

Deler av områdene kan tilrettelegges med mindre anlegg for felles lek, opphold og ferdsel som tilpasses eksisterende natur og terreng slik som bål plass, gapahuk eller lignende.

3.3.2 Turdrag

I områder avsatt til turdrag kan det gjøres terrenginngrep for å tilrettelegge for tur-/sykkelsti og skiløyper som kan prepareres med løypemaskin.

3.3.3 Tekniske anlegg

I områder avsatt til grønnstruktur tillates nedgravde kabler og ledningstraséer for vann og avløp samt etablering av overvannsrør.

Ved anleggsarbeid over grøntarealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres. Ledningstraséer skal legges slik at de i størst mulig grad kan kombineres med opparbeidelse av tursti/skiløype.

4. Bestemmelser til hensynsoner (§12-6)

4.1 Sikringszone – H140 Frisikt

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

4.2 Ras- og skredfare

Innen regulert fareområdet kan det ikke etableres nye anlegg med kritisk infrastruktur (elektrisitet, vannforsyning o.l.) før det er gjort en vurdering av jordskredfare og dokumentert tilstrekkelig sikkerhet for nye anlegg.

5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7)

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Før fradeling av nye eiendommer

Regulerte byggeområder og tomter kan fradeles for videresalg. Mindre del av et byggeområde kan også fradeles, dersom det lages en situasjonsplan, som viser utnyttning av hele det regulerte arealet med adkomst, tomteinndeling og traséer for framføring av tekniske anlegg.

5.1.2 Krav om nærmere dokumentasjon

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av tekniske anlegg, skal det utarbeides en helhetlig VA-plan som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet på de aktuelle overvanns-, vann- og avløpsanleggene også utenfor planområdet.

Sammen med byggetillatelse for nye bygninger skal det lages situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning samt nødvendige inngrep i form av skjæring- og fyllingsutslag.

Sammen med situasjonsplanen skal det også leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering og kotehøyde i forhold til eksisterende og nytt terreng.

I byggesøknaden skal det redegjøres for behandling av overflatevann. Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall (jfr. krav i TEK17). Det skal dokumenteres at bortledning av overflatevann ikke får konsekvenser for nedenforliggende bebyggelse og anlegg. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Ny adkomst, ledninger i grunnen og el-forsyning

Det kan ikke gis brukstillatelse til ny bebyggelse i område før tilhørende tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, parkering og kjøreveger er etablert.

5.2.2 Brannvannsforsyning

Dersom det søkes om bygg med mer enn to boenheter skal det etableres brannvannsuttak med plassering og kapasitet som godkjennes av brannvesenet. Brannvannsutaket skal være etablert før det kan gis brukstillatelse bygninger med mer enn to boenheter.