

FOLLDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR RONDABLIKK BOLIG- OG FRITIDSOMRÅDE

Planen er datert 30.05.2017
Bestemmelsene er datert 30.05.2017

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål og hensynssoner

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, 1121 (FF1-6)
- Energianlegg, 1510 (E1)
- Lekeplass, 1610 (LEK1)
- Kombinert formål, frittliggende bolig -og fritidsbebyggelse (1800: 1111/1121), B/F1-4

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

- Veg, 2001 (V1-4)
- Gang- og sykkelveg, 2015 (GS1)
- Annen veggrunn-grøntareal, 2019 (SVG)

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr.3)

- Turveg, 31031 (TV1-5)

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

- Friluftsområde, 5130 (LF1-3)

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- a3) Faresoner - Flomfare (H320_1)
- a3) Faresoner - Høyspent (H370_1-2)
- c) Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H560_1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus og garasjer m.m.

§ 2.2 Arkeologiske kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. Under byggearbeid skal det etterstrebtes å ta vare på noe av den eksisterende vegetasjonen.

Grøfter, vegskjæringer, fyllinger og andre sår i terrenget arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

§ 2.4 Tilrettelegging for bevegelsehemmede

Der terrenget tillater det, skal universell utforming etterstrebtes.

§ 2.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde.

§ 2.6 Radon

Jfr. TEK-10 skal bygninger for varig opphold sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m³. Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

§ 2.8 Grunnforhold

God fundamentering i forhold til grunnforholdene skal dokumenteres i byggesøknaden. Dette gjelder hele området. Dersom det under byggearbeidene oppdages ustabile masser skal arbeidet stanses, og grunnforholdene vurderes av fagkyndig. Nødvendige mottiltak vurderes.

§ 2.9 Tekniske anlegg

Detaljplaner for alle tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres for 200-årsflom, pluss sikkerhetsmargin.

Framføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel. Framføring av kabler bør følge vegtraseene.

§ 2.10 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendig støy og støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA skal legges til grunn.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Vegkryss

Før man kan starte utbygging av B/F1 og B/F2, skal kryss mellom privat veg Sollivegen og kommunal veg Gruvevegen strammes opp. Dette for å øke trafiksikkerheten.

§ 3.2 Lek

Før det kan etableres lekeplass på LEK1, skal høyspenningsledning H370_1, jfr. § 8.2, flyttes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Terrengtilpasning

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på den enkelte tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasse) unngås.

§ 4.1.2 Plassering av bebyggelsen

Ved plassering av flere bygg på tomta, skal de stå så nær hverandre at de utgjør en enhet.

§ 4.1.3 Vann og avløp

Boliger og fritidsboliger skal kobles til fellesanlegg for vann, avløp og strøm. Uthus og anneks kreves ikke tilkoblet vann, avløp og strøm.

Overflatevann/takvann/drensvann føres ut på terreng, på egen eiendom.

§ 4.1.4 Fasade og farger

Bygg skal ha utforming, material- og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet og som er tilpasset natur og vegetasjon i området. Fasademateriale skal i hovedsak være tre eller naturstein. Farger på fasader skal være nøytrale og mørke jordfarger i røde, brune eller grå valører. Bestemmelsen om farger gjelder også vindus- og døromramminger, samt vindskier. Lyse kontrastfarger tillates ikke. Kombinasjon med fasadematerialer som pusset mur eller glass kan tillates forutsatt høy estetisk kvalitet og arkitektfaglig kompetanse ved bygningsprosjekteringen.

§ 4.1.4 Tak og møneretning

Takmaterialet skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt.

Dersom hovedbygningen har saltak, skal hovedmøneretning ligge parallelt med kotene. Bestemmelse om hovedmøneretning gjelder også for garasjer/uthus med gesimshøyde over 2,5m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Det tillates etablering av solcellepanel på tak.

§ 4.1.6 Veranda/terrasse

Det er ikke tillatt å sette opp veranda eller terrasse på en slik måte at den blir dominerende i forhold til bygningens øvrige utseende. Slike installasjoner skal i størst mulig grad ligge på bakkenivå. Høye murer for terrasse tillates ikke.

§ 4.1.7 Gjerder og installasjoner

Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Med inngjerding menes full inngjerding av hele eiendommen. Der bygninger står i tunform og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrensner, kan tunet avstenges med gjerde. Gjerding skal gjennomføres med ett materiale og på en slik måte at beitedyr ikke kan komme til skade. Høyde på gjerde skal være 1 – 1,1 meter. Gjerder skal ikke oppføres slik at det sperrer eldre eller naturlige ferdselsårer for beitedyr.

Portaler, flaggstenger eller andre frittstående konstruksjoner tillates ikke.

Varmekabler er ikke tillatt utenfor bygning.

Parabolantenner og tekniske anlegg, som solceller og solfangere, skal ha mørk farge.

§ 4.1.8 Søknad om tiltak

Bestemmelsene gjelder ny- eller ombygging av eksisterende bebyggelse iht. plan- og bygningsloven § 20-1. I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges fasadetegninger og situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre) som viser atkomst til eiendommen, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger.

Det skal redegjøres for fargebruk og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene; tiltakets fjernvirkning og hvordan bebyggelsen er tilpasset eksisterende terreng. Det skal vedlegges målsatt snitt/perspektiv/profil av tomte med planlagt bebyggelse. Det vises for øvrig til § 2.3 om at terrenginngrep skal begrenses.

§ 4.2 Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse, B/F1-4 Fritidsbebyggelse - frittliggende, FF1-4

§ 4.2.1 Type bebyggelse

Områdene B/F1-4 skal bebygges med frittliggende bolig- og fritidsbebyggelse. Det tillates inntil 8 tomter med fritidsbebyggelse innenfor formålet. Resterende skal bebygges med boliger.

FF1-3 omfatter eksisterende hyttetomter, og reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse. FF4-5 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.

Tomtene kan ikke deles opp.

§ 4.2.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA 15 % inkludert garasje/uthus/anneks. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

Det kan føres opp inntil fire bygninger pr tomt, hvorav en hovedbygning. Total utnyttelse pr tomt beregnes til maksimalt 210 m² BYA. Hovedbygning kan maksimum ha BYA: 110 m².

Der terrenget ligger til rette for det, bør hovedbygning oppføres med sokkeletasje.

Hovedbygning kan oppføres med gesimshøyde inntil 4,0m og mønehøyde inntil 5,5m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

På hovedbygning tillates loftsetasje med tverrøste som kaffekvernhus/oppstue. Maks utvendig bredde: 4,5 m. Maks gesimshøyde på loftsetasje målt som angitt ovenfor: 5,5 m.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.

Garasje og uthus skal underordne seg hovedbygning.

§ 4.2.3 Parkering og garasje

På hver tomt skal det avsettes oppstillingsplass for minst to biler. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

§ 4.3 Fritidsbebyggelse - frittliggende, FF5-16

§ 4.2.1 Type bebyggelse

Områdene FF5-16 skal bebygges med frittliggende fritidsbebyggelse.

Bebyggelse innenfor FF5-16 skal ta særlig hensyn til å i uttrykk ikke forstyrre kulturmiljøet Follidal gruver.

Tomtene kan ikke deles opp.

§ 4.3.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA 15 % inkludert garasje/uthus/anneks. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

Det kan føres opp inntil tre bygninger pr tomt, hvorav en hovedbygning. Total utnyttelse pr tomt beregnes til maksimalt 180m² BYA. Uthus og anneks kan, maksimalt hver for seg, være 40 m².

Hovedbygning kan oppføres med gesimshøyde inntil 4,0m og mønehøyde inntil 5,5m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

På hovedbygning tillates loftsetasje med tverrøste som kaffekvernhus/oppstue. Maks utvendig bredde: 4,5 m. Maks gesimshøyde på loftsetasje målt som angitt ovenfor: 5,5 m.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.

Garasje og uthus skal underordne seg hovedbygning.

§ 4.4 Lekeplass, LEK1

Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding og enkel opparbeiding, i form av utstyr og møbler. Innen områdene tillates oppsett av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer området funksjon som lekeplasser og/eller samlingssted.

§ 4.5 Energianlegg, E1

Innenfor området kan det anlegges installasjoner for energianlegg.

§ 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg V1-7

Veg V1, V2 og V5 omfatter eksisterende veger (Verket, Sollivegen og Gruvskrabben). Vegene reguleres med totalbredde på 6 meter. Dette inkluderer grøfteareal.

Veg V3, V4, V6 og V7 skal opparbeides samtidig som tilliggende tomter. Vegene reguleres med totalbredde på 6 meter. Dette inkluderer grøfteareal.

Veg V1-7 skal ha en fartsbegrensning på maks 30 km/t for å sikre barn og unges interesser og trafiksikkerhet.

Vegene skal utformes med radius for lastebil med kjøremønster B (brannbil).

Vegene skal anlegges naturlig i terrenget og slik at store terrenginngrep unngås. Det tillates at vegene justeres med inntil 3m i forhold til plankartet dersom det ved utstikking påvises at dette gir bedre terrengtilpasning.

Vegene kan vinterbrøytes.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg, GS1

Deler av eksisterende veg Verket reguleres til gang- og sykkelveg. Tomter innenfor FF2-4, samt andre med tinglyst veirett, kan benytte GS1 som atkomstveg.

GS1 kan vinterbrøytes.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn omfatter sideareal og grøfter langs gang- og sykkelveg GS1.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg (TV1-5)

TV1 reguleres til skiløype.

TV2-5 skal etableres som turveg/sti. Stiene skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget. Nødvendige terrengtilpasninger tillates.

Stiene kan opparbeides med grus med bredde inntil 3 m med variasjoner. Resterende areal innenfor formålet skal framstå som grønne sideareal/grøfter.

§ 7 LANDBRUK, NATUR, -OG FRILUFTSFORMÅL

§ 7.1 Friluftsmål (LF1-3)

Arealet reguleres til friluftsområder, hvor allmennheten har fri tilgang til lek og friluftsliv.

Normal drift/skjøtsel av skogen tillates. Flatehogst tillates ikke.

Det tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veger/turveger/stier. Nødvendig anlegg til teknisk infrastruktur forøvrig tillates anlagt etter godkjennelse fra kommunen. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres med stedegen vegetasjon.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresone, flomfare (H320_1)

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert bygningsmessig tiltak som kan ødelegges av flom.

§ 8.2 Faresone, høyspenningsanlegg (H370_1-2)

Innenfor faresoneområde høyspenningsanlegg tillates ikke etablering av bebyggelse for permanent eller varig opphold.

H370_1 omfatter høyspenningsledning. Denne planlegges flyttet og kablet. Når dette er utført skal faresonen oppheves/flyttes.

H370_2 omfatter høyspenningskabel.

§ 8.3 Hensynssone, kulturmiljø (H560_1)

Hensynssonen er tilknyttet Folldal gruver, og det må her utføres ekstra varsomhet med tanke på eventuelle funn av spor etter gruvedriften ved utbygging. Dersom det under arbeid støtes på noe som kan være spor etter gruvedriften, stanses arbeidet, og Stiftelsen Folldal gruver kontaktes slik at de kan befare.

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret:

Dato

Ordfører