

Fagerlia felt 9

Reguleringsbestemmelser

Planident 2020002

Gnr 13 bnr 31

Meråker kommune

Forslagstiller:	Webo Eiendom AS
Dato for planforslag:	12.04.2022
Sist revidert:	03.01.2023

1 GENERELT

Planområdet reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - område for tett bebyggelse
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)	
	Vegetasjonsskjerm
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	Friluftsmål
HENSYNSSONER (PBL §12-6)	
	Infrastruktursone - eksisterende VA-trase
	Sikringsone - Frisikt

- Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense/plangrense.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet slik at det ikke påføres unødvendige skader.

Eksisterende vegetasjon og terreng utenfor utbyggingsområdene skal i størst mulig grad stå urørt.

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt.

Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt/tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5m og maksimal skjæringshøyde, inkludert støttemur, er 2,5m.

Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,5m høy.

Dersom det er behov for høyde over 1,5m på fylling eller mur for å oppnå overgang mot eksisterende terreng skal dette løses med oppdeling i terrasser.

2.2 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Miljøforhold

Alle boenheter skal tilknyttes Meråker kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

2.4 Teknisk infrastruktur/energi

Ved fremføring av kabler og ledningstraseer utenfor veg- og utbyggingsarealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres slik at naturlig vegetasjon kan reetableres.

Ledningsnett for vann, avløp, el. kraft og telekommunikasjon kan tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet.

Nye luftspenn er ikke tillatt.

2.5 Fremmede arter

Det skal ikke plantes eller tilføres svartelistede arter i planområdet.

Dersom det oppdages planting eller innføring av svartelistede arter kan kommunen pålegge den ansvarlige om å fjerne artene det gjelder.

2.6 Vann- og avløp

Bebyggelsen skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg i henhold til gjeldende VA-plan.

2.7 Maks antall bruksenheter:

Samlet maks antall bruksenheter innenfor planområdet settes til 60 enheter.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. §12-5 NR. 1)

3.1 Tomter for selvstendig fritidsbebyggelse (f_1120 område 1-6)

3.1.1 Bebyggelse

På enkelttomter for fritidsbebyggelse kan det oppføres fritidsboliger samt anneks og garasjer/uthus.

Tomtegrenser vist på plankartet er veiledende. Kommunen kan gjøre hensiktsmessige justeringer av grenseforløp under delingsforretningene.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eventuelt med sokkel.

Bileiligheter (utleiedel) tillates.

Fritidsboliger uten sokkeletasje kan oppføres med oppstuggu/loftstue eller lignende.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Bebyggelsen skal være fundamentert med plate på mark. Synlig grunnmur der det ikke er sokkel skal ikke overstige 1 m.

Det tillates terrasse/ veranda med golv inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Veranda i 2. etasje kan være understøttet av søyler.

Utnyttelsesgrad (BYA) og gesims- og mønehøyde måles i henhold til veiledningen «Grad av utnytting» publisert av Kommunal og Moderniseringsdepartementet.

3.1.2 Bebyggelse/utnyttelsesgrad på enkelttomter f_1120_1-6:

Maks utnyttelsesgrad settes til 30% BYA pr tomt. Utendørs parkeringsareal skal innregnes i BYA.

Maks størrelse på hovedhytte settes til 200 m² BYA.

Anneks tillates oppført med inntil 30 m² BYA og uthus/garasje inntil 50 m² BYA.

Hovedhytte skal plasseres med avstand til tomtegrense på minimum 4,0 meter.

Plankartets byggegrense mot veg gjelder for alle typer bygninger.

3.1.3 Bebyggelsens høyde

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedhytte kan oppføres med maks gesimshøyde 4,0 meter og maks mønehøyde 7,5 meter. Sokkeletasje innregnes med et tillegg på 1,5 meter.

Uthus/garasje og anneks kan oppføres med maks gesimshøyde 2,7 meter og maks mønehøyde 4,2 meter.

Uthus/garasje og anneks kan kombineres i samme bygning med maks 70 m² BYA, derav anneksdel maks 30 m².

Dersom fritidsboligen bygges med pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 meter.

3.1.4 Takvinkler og takform

Bygningene skal utformes med saltak eller pulttak.

Maksimal takvinkel settes til 35 grader. Saltak kan utformes med ark.

Garasjer/uthus/carport skal formmessig tilpasses hovedbygningen.

3.1.5 Takteking og materialvalg

Takteking skal være av torv. Dette skal etableres i løpet av første vekstsesong etter at hytta er tatt i bruk.

Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein eller glass.

3.1.6 Fargevalg

Bygningenes hovedfarge skal være i jordfargespekteret.

Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning.

3.1.7 Forstøtningsmurer

Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres av naturstein/sprengstein. Maksimal høyde uten trapping settes til 1,5 meter, høyder over 1,5 meter utføres med trapping.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,0 meter fra nabogrense.

3.1.8 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak i områder for enkelttomter f_1120_1-6 skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming med avkjøring og parkeringsarealer, terrenginngrep i form av skjærings- og fyllingsutslag samt eventuelle støttemurer.
- Terrengprofiler/snitt som viser bebyggelsens plassering og kotehøyder i forhold til eksisterende og planert terreng. Gesims- og mønehøyder skal fremgå av profilene.
- Plan for behandling av overflatevann. Planen må dokumentere at overflatevann håndteres på en slik måte at bebyggelse og terreng nedstrøms tomte ikke påvirkes negativt.
- Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.
- Situasjonsplan skal påføres hvilket høyde- og koordinatsystem som er benyttet.

3.1.9 Gjerdehold

Inngjerding kan foretas av et område på inntil 500 m² ved inngangsparti eller terrasse/uteareal.

Maksimal høyde på gjerde skal være 1,20 meter, og det skal legges vekt på god estetisk utforming.

Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade og skal tilfredstille krav i Meråker kommunes gjerdeveileder.

Strømgjerder er ikke tillatt.

3.1.10 Avkjørsel/parkering

For enkelthytter skal det på egen tomt tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

Dersom fritidsboligen har billeiligheter skal det i tillegg avsettes 1 parkeringsplass pr billeilighet.

Avkjøringspiler på plankartet er veiledende.

3.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (byggeområder for konsentrert bebyggelse 1800_1 og 1800_2)

3.2.1 Krav om detaljregulering

Før områdene kan bebygges skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

4.1 Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 5,5 meter, fordelt på kjørebanebredde 5,0 meter og 2 x 0,25 meter skulder. Veger skal være dimensjonert for 10 tonns akseltrykk.

Stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørsmengder og stor vannføring.

Avkjørsler skal etableres med stikkrenne med minimum diameter Ø400 mm for å sikre god overvannshåndtering i vegggrøfter langs hovedadkomstveger.

Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Vegbelysning langs adkomstveger tillates ikke. Utebelysning skal generelt vende nedover og ikke være blendende i forhold til trafikanter og naboer.

4.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn (grøfteareal samt skjærings- og fyllingsareal) tilknyttet adkomstveger.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 NR.5)

5.1 Område for friluftsmål

Områdene kan tilrettelegges for turstier/skiløyper, herunder traseer for ski in/ski out.

Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til næring innenfor formålet LNF-R, utover enkle anlegg for friluftsliv som gapahuker, bord/benker og grillplasser.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-5 NR.6)

6.1 Hensynssone infrastruktur

Innenfor hensynssonen for infrastruktur tillates ikke oppført anlegg eller bebyggelse.

Det skal etableres en egen avtale mellom utbygger/tiltakshaver for felt 9 og Meraker Brug som skal regulere rettigheter og ansvar knyttet til traseen.

6.2 Hensynssone friskt

Innenfor sonen tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner med høyde større enn 0,5 meter over bakkeplan.

7 REKKEFØLGKRAV (PBL § 12-7 NR.10)

- Før det gis brukstillatelse for første boenhet skal veg med parkeringsanlegg, VA-anlegg og strømforsyning for den aktuelle del av feltet være ferdig opparbeidet.
- Det kreves gyldig detaljregulering for området 1800_1 før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i dette området. Detaljregulering behandles som endring av reguleringsplan iht. pbl § 12-14. Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan iht pbl. § 12-15.
- Det kreves gyldig detaljregulering for området 1800_2 før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i dette området. Detaljregulering behandles som endring av reguleringsplan iht. pbl § 12-14. Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan iht pbl. § 12-15.