

Reguleringsplan

Fagerlia felt 4.6

Gnr 49 bnr 934

Meråker kommune

Planident 2016006

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i kommunestyret 29.10.2018 sak 82/18.



1. Planområdet reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Lekeplass
	Nærmiljøanlegg - skotthyllbane
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
GRØNN STRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)	
	Grønnstruktur

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2. Felles bestemmelser:

2.1 Byggeskikk:

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Skjæringer og fyllinger skal forsøkes minimalisert i størst mulig utstrekning og skjæringer skal maks være 2,0 m og fyllinger maks 2,0 m over eksisterende bakkenivå.

Fyllinger av stein skal tildekkes med løsmasser, isås og beplantes med trær/ busker fra eksisterende fauna. Dette gjelder også skjæringer og fyllinger for veg, P-plass, leke- og aktivitetsområder.

Unødige terrenginngrep skal unngås.

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 Sør-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

Nye bygg for beboelse skal sikres mot radon jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk, FOR 2010-03-26-489, §13-5.

Støy i anleggsfasen skal holdes på et akseptabelt nivå.

Støygrenser i T-1442:2016 skal overholdes.

Alle fritidsboliger tilknyttes Meråker kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse, med avfallslevering til felles avfallsbod og utplasserte containere i Fagerlia hytteområde.

2.4 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng.

Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

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

3 Rekkefølgebestemmelser

Nødvendig infrastruktur inkludert nødvendig VA-anlegg, strøm, ferdig opparbeidet veg med fellesparkering og snumulighet skal være ferdigstilt før første fritidsbolig kan tas i bruk.

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

4.1 Tomter for fritidsbebyggelse

Byggeområdene kan fradeles som selvstendige tomter, bortfestes eller etableres som sameie.

Uttak av løsmasser og øvrige grave- og fyllingsarbeider skal utføres slik at det ikke skjemmer omgivelsene.

Inngjerding av inngangsparti tillates med inntil 50% av arealet for den respektive tomt eller maksimalt 250 m². Øvrig inngjerding er ikke tillatt.

4.2 Bygningstyper

Innenfor byggeområdet kan det på tomtene oppføres fritidsboliger, anneks/bihus og garasjer/uthus.

4.3 Regler for utforming av fritidsbebyggelse

4.3.1. Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad BYA =200 m² pr tomt.

På tomtene 1-6 tillates hovedbygning oppført i en etasje eventuelt med sokkel, og med oppstuggu på inntil 30% av takarealet på hovedbygning.

Maksimal mønehøyde er 9,8 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak.

På tomtene 7-11 tillates hovedbygning oppført i en etasje og med oppstuggu på inntil 30% av takarealet på hovedbygning.

Maksimal mønehøyde er 7,3 m målt fra topp plate på mark til møne ved saltak og øvre gesims ved pulttak.

4.3.2. Sanitærmessig standard.

Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.3.3. Takteking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.

4.3.4 Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (mørkebrunt, grått, svart etc.) Sterke farger tillates ikke. Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området, og det skal brukes materialer som har samhørighet med de naturlige omgivelsene. Takteking skal utføres i materialer som har matt eller mørk virkning.

4.3.6 Takvinkler og takform

Bygningene skal utformes med saltak eller pulttak og ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader. Oppstuggu tillates på inntil 30% av takarealet på hovedbygning.

Garasje/bod/carport skal bygningsmessig være koblet til hovedhuset. Tilbygget kan ha avvikende takvinkler fra hovedhuset, men skal arkitektonisk være tilpasset hovedhuset.

Møneretning tillates både vinkelrett på og langs av terrengkotene.

4.3.7 Forstøtningsmurer

Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres av naturstein/sprengstein eller gabioner, minimaliseres og utformes slik at de harmonerer best mulig med områdets naturgitte topografi.

4.4 Avkjørsel/parkering

Nye avkjørsler skal plasseres i samråd med grunneier.

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

4.5 Lekeplass

Felles område for uteopphold og lek.

Området kan opparbeides med installasjoner for lek og fritid.

4.6 Skotthyllbane

Området kan planeres og opparbeides som felles område for skotthyllbane.

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

5.1. Fellesområde veg

Adkomstveg er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

Vegnettet kan benyttes av grunneier, hytteeiere og andre rettighetshavere i området.

Alle veger skal vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning.

5.2 Annen veggrunn

Areal for veggrofter, skjæring og fylling.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

6.1 Grønnstruktur

Området skal bevares som et felles friområde uten etablering av bygningsmessige installasjoner.

På snødekt mark tillates preparering av skitrase.

