Meråker kommune

Vedtatt dato: 09.12.2019

Dato for siste mindre endring: 08.12.2021

Detaljregulering, Fagerlia felt 4.2 og H1

Reguleringsbestemmelser, 08.12.2021

PlanID: 2017-007

Saksnummer 2017/1026

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av området til fritidsformål.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.2 Eieform

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

I planen er det avsatt følgende byggeområder: Fritidsbebyggelse (1120), Kombinert formål fritidsbolig/turistanlegg (1800) og Fritids- og turistformål (1170)

3.1.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

Innenfor områdene for fritidsbebyggelse BFR1-3 på plankartet, tillates det oppført private fritidsboliger med tilhørende uthus/anneks/garasje. Eiendommen kan ha bi-leilighet for utleie integrert i hytta eller som frittstående bygg.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Innenfor område BKB1-8, tillates det oppført kombinert formål fritidsboliger/turistbedrift. Bebyggelse kan benyttes til private hytter/leiligheter eller for utleie/turistbedrift.

Områdene BKB1-8 kan fradeles til flere parseller for videresalg/utbygging.

I område BKB7 og 8 skal det ved utbygging etableres snuplass dimensjonert for brøytetraktor. Det skal også sikres gjennomgående passasje fra atkomstveg/parkering ut til alpinbakken for gående/skiløpere. Innen BKB7 og 8 kan hvert leilighetsbygg ha maksimalt lengde på 36 meter med minimum 8 m avstand til neste bygg.

Hele eller deler av område BKB5 kan benyttes til utvidelse av naboeiendommen Kirkebyfjellet konferansesenter med atkomst fra vest via denne eiendommen. Område kan da utbygges og benyttes som turistbedrift. Ved annen utnytting skal eiendommen ha atkomst fra nord via veg SKV4, eller fra sør via Bjørnsmyrveien.

I område BKB6 kan det i tillegg til fritidsleiligheter tillates salg av varer og tjenester relatert til drift av alpinsenteret.

3.1.3 Fritids og turistformål (BFT)

Innenfor område BFT på plankartet tillates det oppført serviceanlegg tilknyttet skianlegget. Det åpnes for formål som forretning, overnatting, bevertning, parkering og annet anlegg for drift av skianlegget.

Ved byggesøknader innenfor området BFT skal det utarbeides situasjonsplan for hele tomta som viser aktuell utnytting på hele arealet.

3.1.4 Grad av utnytting

Tomter og byggeområder kan utnyttes med areal og høyder som angitt i tabellen:

Byggeområde	Regulert areal	Tillatt bebygd areal	Tillatt mønehøyde	Maks antall avkjørsler
BFR1	2,1 daa	30%-BYA	7,5 m	Se kart
BFR2	6,1 daa	30%-BYA	7,5 m	Se kart
BFR3	1,0 daa	30%-BYA	7,5 m	Se kart
BKB1	5,26 daa	30%-BYA	8,5 m	4
BKB2	1,7 daa	30%-BYA	8,5 m	6
BKB3	2,7 daa	30%-BYA	8,5 m	2
BKB4	7,2 daa	30%-BYA	8,5 m	7
BKB5	2,8 daa	30%-BYA	8,5 m	2
BKB6	4,4 daa	40%-BYA	13 m	Se kart
BKB7	8,6 daa	30%-BYA	10,0 m	Se kart
BKB8	7,6 daa	30%-BYA	13 m	Se kart
BFT	11,5 daa	40%-BYA	13 m	Se kart

Utendørs parkeringsareal eller byggeareal under bakkenivå (parkeringskjeller o.l.) tas ikke med ved beregning av BYA for fritidsbebyggelse.

Innenfor hvert enkelt BKB område kan tomtene fradeles etter bygging. Ved senere oppdeling kan enkelttomter innenfor hvert enkelt område ha avvik på inntil 10% over tillatt bebygd areal. Samlet utnyttelse av tomtene innenfor hvert BKB område skal uansett ligge innenfor tillatt bebygd areal.

3.1.5 Spesifisering av mønehøyde og utnyttingsgrad.

Angitt mønehøyde måles til gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet, for øvrig som angitt i plan og bygningsloven.

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 kjøreveg skal plasseres minimum 5 meter fra vegkant, slik at bil kan stå foran port uten å sperre kjøreveg. Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjøreveg tillates plassert inntil 2 meter fra vegkant.

3.1.7 Møneretning og takform.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 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.

3.1.8 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

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

3.1.9 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. Støttemur i bakkant av hytte som i vesentlig grad er skjult av bebyggelsen kan utføres i betong i inntil 1,5m høyde.

Bebyggelsen skal være fundamentert med plate på mark. Synlig grunnmur der det ikke er sokkeletasje skal ikke overstige 1 m. Det tillates terrasse/veranda med golv inntil 1,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Veranda i 2. etasje eller i 1. etasje over sokkel kan være understøttet av søyler.

3.1.10 Parkering

For hver hytteenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser innenfor egen tomt. I tillegg kreves en parkeringsplass for hver bi-leilighet.

For fritidsleiligheter skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet under 100 m^2 BRA og minimum 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 100 m^2 BRA.

For annen type bebyggelse (hotell, forretning, bevertning mv) skal det til byggesøknad utarbeides en parkeringsutredning tilpasset det enkelte prosjekt. For denne type bebyggelse samt større leilighetsbygg (mer enn 8 leiligheter) kan deler av parkeringsbehovet løses på felles parkeringsplass utenfor tomta.

Tilstrekkelig parkeringsareal skal dokumenteres ved byggesøknad.

3.1.11 Gjerder

Det er tillatt med oppsatt gjerde mot husdyr rundt et område på inntil 500 m^2 ved inngangspartiet eller uteplassen.

For tomter som bygges ut med flere enheter tillates inngjerding av inngangsparti og uteareal inntil 300 m^2 per enhet, men ikke mer enn 50% av tomtas areal.

De respektive BKB-områdene kan gjerdes inn utover begrensningene over etter nærmere avtale med beiteberettigede.

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

3.2.1 Utforming av samferdselsanlegg

Adkomstveger, snuplasser og felles parkeringsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet. SKV5 skal kun opparbeide dersom BKB5 blir benyttet som utvidelse av konferansesenteret.

Der adkomstvei/avkjørsel savnes på plankart henvises til tabell 3.1.4.

Dersom SKV5 opparbeides, slik at det blir gjennomkjøring til Bjørnsmyrvegen, kan SKV4 stenges med bom.

Angitte avkjørselspiler er veiledende og ikke bindende for plassering.

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.

Ved kryssing bekk skal det velges utforming (bru eller kulvert) som har tilstrekkelig dimensjon for å tåle stor vannføring kombinert med is. Krysningspunkt skal uformes slik at bekkeleie ikke endres dersom kulvert skulle blir blokkert.

Fylling mot bekk som kan være utsatt ved ekstremflom skal dimensjoneres slik at en hindrer graving i fyllingene.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde - grøntstruktur

Innenfor avsatt til naturområder på plankartet, kan det tilrettelegges for tursti/skiløyper som kan prepareres med løypemaskin.

Deler av områdene kan tilrettelegges for felles lek, opphold og ferdsel. Det tillates oppført mindre bygninger og anlegg for felles bruk, som f.eks. bålplass, gapahuk eller lignende.

3.3.2 Trafo og tekniske anlegg

I områder avsatt til grønnstruktur tillates trafo, nedgravde kabler og ledningstraséer for vann og avløp samt etablering av overvannsgrøfter. Ved anleggsarbeid over grønne arealer 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 hensynssoner

4.1 Sikringssone – H140 Frisikt (§ 12-6)

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

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Før det gis byggetillatelse for utbygging av tekniske anlegg, skal det utarbeides en helhetlig VA-plan som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanleggene.

Sammen med byggetillatelse for nye bygg skal det leveres 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, og dokumenteres at bortleding 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, renovasjon og el-forsyning

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

I område BKB7 og 8 skal det være etablert snuplass og gjennomgående passasje fra atkomstveg/parkering ut til alpinbakken i henhold til pkt. 3.1.2.