



Lesja kommune

Planbestemmelser for Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune

Plan-id 05120149

Kunngjort oppstart av planarbeid: 14.06.2017

1.gangs behandling i 10.10.2017
Forvaltningsstyret

Kommunestyrets vedtak: xx.xx.2017

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 25.10.2017 med en målestokk på 1: 1.000 ved utskrift i A3 format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse (sosi 1121)
- Frittliggende konsentrert (sosi 1122)
- Uteoppholdsareal (sosi 1600)

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

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Fortau (sosi 2012)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (sosi 2018)
- Parkeringsplasser (sosi 2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

- Grønnstruktur (sosi 3001)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

SONE MED SÆRSKILT ANGITT HENSYN

- Bevaring kulturmiljø (sosi 570)

SIKRINGSSONE

- Frisikt (sosi 140)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen regulerer fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg og grønnstruktur.

- a) Byggegrenser:
 - Byggegrense mot Bjorlivegen er 12,5 meter, mens byggegrensen mot Skriuvegen er 9,75 meter fra senterlinje veg.
 - Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet. Med bebyggelse forstås det her hytter og anneks.
 - For annen bebyggelse går byggegrense mot naboeiendom fram av Pbl § 29 -4.
- b) Eksisterende skog og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene og i områdene for grønnstruktur bevares i størst mulig grad.
- c) Området skal tilknyttes kommunalt ledningsnett for vann og avløp.
- d) Framføring av kabler skal skje i jord.
- e) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Avkjørsel til den enkelte tomt skal vises på situasjonsplan.
- f) En viser til Byggteknisk forskrift (TEK17, § 13-5 *Radon*) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- g) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 7,5 kN/m² (NS 3491-3).

FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Områdene BFF01 og BFF02 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Hver hyttetomt på BFF01 kan bebygges med et tillatt bebygd areal på % BYA = 23,6 % inklusiv parkeringsareal, og kan ikke overstige BYA = 175 m².
- c) Hver hyttetomt på BFF02 kan bebygges med et tillatt bebygd areal på % BYA = 23,6 % inklusiv parkeringsareal, og kan ikke overstige BYA = 118 m².
- d) Største bygg på BFF01 kan maksimalt være BYA = 139 m² og BYA = 82 m² for BFF02. Bebyggelse kan oppføres med inntil 2 bygninger.
- e) Bebyggelsen kan oppføres med hems/"oppstugu".
- f) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver boenhet med plass til minst 2 biler. Parkeringsplasser inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.
- g) Terrenginngrep på tomte skal begrenses. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 0,9 meter.

- h) Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader. Det tillates ikke grunnmurer med høyder over 0,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv).
- i) Skjermingsvegger mot vær, vind og innsyn kan etableres med inntil 30 løpemeter per eiendom. Høyden til skjermingsveggen skal ikke overstige 1,5 meter. Tiltaket skal godkjennes av kommunen dersom det ikke anses som mindre tiltak utendørs etter Pbl § 20-5.
- j) Inngjerding av eiendommer eller deler av eiendommer er ikke tillatt.
- k) Flaggstang tillates ikke.

KONSENTRERT FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Områdene BFK01 og BFK02 reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse.
- b) BFK01, Bjorlitunet er i dag bebygd med en utnyttelse på % BYA = 55 % eksklusivt parkeringsareal. Det er avsatt to parkeringsplasser på bruksenhet på SPP02.
- c) Innenfor formålet BFK02 tillates det oppført konsentrert bebyggelse. Bebyggelsen kan kjedes eller oppføres som tomannsbolig. Den enkelte bruksenhet tillates seksjonert.
- d) BFK02 kan bebygges med et tillatt bebygd areal på % BYA = 30 % inklusiv parkeringsareal. Utnyttelsesgraden beregnes samlet for arealet innenfor BFK02 uavhengig av tomtestørrelser.
- e) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver bruksenhet med plass til minst 2 biler. Parkeringsplasser inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.
- f) Terrenginngrep på tomte skal begrenses. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 0,9 meter.
- g) Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader. Det tillates ikke grunnmurer med høyder over 0,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv).
- h) Inngjerding av eiendommer eller deler av eiendommer er ikke tillatt.
- i) Flaggstang tillates ikke.

UTEOPPHOLDSAREAL

- a) BUT01 og BUT02 er regulert til uteoppholdsareal, og kan benyttes av alle hjemmelshavere i planområdet.
- b) På området kan det opparbeides elementer som naturlig hører hjemme på uteoppholdsarealer som sittegrupper, benker, grillplasser o.l.
- c) Arealet skal kunne nyttes hele året og skal ikke fungere som plass for snøopplag om vinteren.
- d) Det er ikke tillatt med tiltak som forringer området som uteoppholdsareal.
- e) På området BUT01 og innenfor hensynsonen til Gamle kongeveg skal det ikke utføres inngrep som forandrer terrenget.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.

KJØREVEG

- a) Område SKV01 er regulert til kjøreveg og omfatter den kommunale Skriuvegen.
- b) SKV02 til SKV03 er regulert til privat/felles kjøreveg i planområdet.
- c) SKV01 er regulert med reguleringsbredde på 6,0 meter og en kjørebanebredde på 5,0 meter. SKV02 er regulert med en reguleringsbredde på 6,0 m, mens SKV03 er regulert med en reguleringsbredde på 4,0 meter.

FORTAU

- a) Område SF01 og SF02 er regulert til fortau. Fortauet skal opparbeides på nordsiden av Skriuvegen.
- b) Formålet skal opparbeides med en bredde på 2,75 meter

ANNEN VEGGRUNN

- a) Områdene skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.
- b) Det kan etableres adkomst til den enkelte tomt på annen teknisk veggrunn.
- c) Arealene skal så langt det er mulig tilsås etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.

PARKERINGSPLASSER

- a) Område SPP01 og SPP02 er regulert til parkeringsplasser.
- b) SPP01 er en felles parkeringsplass som kan brukes av alle i planområdet.
- c) SPP02 er en felles parkeringsplass for Bjorlitunet BFK01. Hver bruksenhet disponerer to parkeringsplasser på SPP02.

GRØNNSTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

- a) Områdene er regulert til grønnsstruktur.
- b) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass. Tekniske anlegg kan legges i grønnsstrukturområdene.
- c) Området skal tjene som grøntareal og nyttes som felles grøntareal for bebyggelsen på BFK01.
- d) Hogst i disse områdene er ikke ønskelig. Nødvendig skjøtsel tillates, dvs. uttak av døde eller syke trær.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

ANGITT HENSYNSONE – BEVARING KULTURMILJØ (H570)

- Kongevegen skal bevares i størst mulig grad. Det må ikke gjennomføres tiltak som medfører endring i vegens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Det må ikke gjøres tiltak som nye på- og avkjørsler, private biloppstillingsplasser langs vegen eller stikkrenner. Allerede etablerte på/avkjørsler kan benyttes. Det skal opprettholdes et helhetlig kulturmiljø rundt Kongevegen, og det settes en byggegrense på 10 meter fra Kongevegens vegskulder. Ordinært vedlikehold i form av forsiktig grøftrensk og rydding av vegetasjon på vegskulder, er tillatt. Grøfterensk skal skje manuelt. Der det av hensyn til trafiksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak innenfor byggegrensen eller på vegen, skal plan for tiltak oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for vurdering. Det skal være forsiktig bruk av Kongevegen. Kjøring med jordbruksutstyr er tillatt. Anleggstrafikk og annen tungtrafikk, skal begrenses i størst mulig grad.

SIKRINGSSONE – FRISIKT (H140)

- Innenfor frisiktsonene ved vegkryss tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over veibanen.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 NR. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

- Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Oppland Fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 NR. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

OPPARBEIDING AV VEG, VANN OG AVLØP

- Veg, vann og avløp skal opparbeides for tomter som naturlig hører sammen før igangsettingstillatelse gis. Trinnvis utbygging tillates, og veg, vann og avløp kan etableres for de tomtene som ønskes bygd ut i den aktuelle utbyggingsfasen.

HÅNTERING AV OVERVANN

- Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis ferdigtillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 17.
- Eventuelle anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann, skal skje i medhold av en drenerings- og overvannsplan som skal utarbeides for området før anleggsstart.