

# Reguleringsplanbestemmelser for «Bjørgan hytte og caravan».

Forslagsstiller:	Tress AS
Utarbeidet av:	Trønderplan AS
Reguleringsplanbestemmelser datert:	31.10.2018
Reguleringsplankart datert:	10.07.2018
PlanID:	2014005

## Saksbehandling:

1.gang Planutvalget	dd.mm.åå
Offentlig ettersyn i perioden	dd.mm.åå – dd.mm.åå
2.gang Planutvalget	dd.mm.åå
Kommunestyret, vedtak	<b>dd.mm.åå</b>

## § 1 GENERELT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse og skianlegg innenfor det definerte planområdet.

### § 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 151,67 daa.

### § 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Fritidsbebyggelse (BFR, sosikode 1120)
- Skianlegg (BSA, sosikode 1410)
- Skiløypetrase (SL, sosikode 1420)
- Energianlegg (E, sosikode 1510)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (V, sosikode 2010)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT, sosikode 2018)

#### Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 Nr.5)

- LFNR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L, sosikode 5100)

#### Sikringssoner (PBL § 12-5 Nr a.1))

- Frisikt (H140, sosikode 140)

#### Faresoner (PBL § 12-5 Nr a.3))

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370, sosikode 370)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Byggegrense

- For byggegrenser vises det til plankart.
- Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

### § 2.2 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.

### § 2.3 Geoteknikk

Dersom tykke lag av ustabile masser påvises under opparbeidelse av arealet, må arbeidet umiddelbart stanses og geoteknisk fagkyndig kontaktes, slik at utglidning unngås.

### § 2.4 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor områdene BFR1-BFR3 kan gis, må det foreligge godkjente detaljplaner som viser disponering av hele arealet innenfor det aktuelle området, med plassering av bygninger inkl. nødvendig parkeringsareal, interne adkomstveger/avkjørsler, skiløypetrasèer, løsning for vann- og avløp, vist løsning for forskriftsmessig oppbevaring av eget avfall, samt nødvendig sikring av bekkeløp.

Eksisterende Scooterløype for fornøyleskjøring kan benyttes inntil område BFR1 og BSA1-BSA3 blir utbygd. Ved utbygging av BFR1 kan ny scooterløype etableres vest for BFR1. Før utbygging av skianlegget (BSA1-BSA3) må ny scooterløype anlegges i østlig del av planområde, som markert i plantegningen. Kun løype i østlig del av planområdet kan da benyttes til fornøyleskjøring.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 3.1 Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR3)

#### § 3.1.1 Bygninger

Det tillates bygd enkeltstående fritidsboliger og konsentrert fritidsbebyggelse/leilighetsbygg.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 12,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 15,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ny bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. Gjeldende regelverk.

Bebyggelsen skal ha materialbruk og naturfarger som ikke reflekterer lys. Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt fargevirkning. Taktekking med lysreflekterende metallplater tillates ikke.

### § 3.1.2 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 40 %, inkl. nødvendig parkeringsareal.

Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplass pr. bolig/leilighet.

Det skal bygges minimum 30 boenheter innenfor hele planområdet.

### § 3.2 **Skianlegg (BSA)**

Her tillates nedfarter med tilhørende skitrekk/heisanlegg.

Det tillates etablert driftsbygninger, samt andre bygninger og anlegg som naturlig betjener formålet, herunder nødvendig anlegg for flombelysning i skianlegget.

Det tillates utført nødvendig terrengarrondring for å legge til rette for skianlegg.

### § 3.3 **Skiløypetrase (SL)**

Det tillates utført nødvendig terrengarrondring for å legge til rette for fremkommelighet med tråkkemaskin.

Det tillates montert anlegg for belysning av trasèen.

Regulert bredde er 6,0 meter.

## § 4 **SAMFERDSELSANLEGG**

### § 4.1 **Veg**

Veg o\_V1 (Bjørnanvegen) er eksisterende offentlig veg.

Veg V2 og V3 er adkomstveger inn til områder for fritidsbebyggelse BFR1 og BFR2.

Regulert vegbredde veg V1-V3 er 5,0 meter.

Veg V4 er eksisterende adkomstveg til etablert hytteområde.

### § 4.2 **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

O\_VT1-VT4 er offentlig sideareal langs eksisterende veg avsatt til grøft og lagring av snø.

VT5-VT9 er sideareal langs nye adkomstveger avsatt til grøft, skråningsutslag og lagring av snø.

### § 4.3 **Avkjørsel**

Det tillates etablert avkjørsler fra Bjørnanvegen til område BFR3. Avkjørsler skal fortrinnsvis opparbeides som felles avkjørsler og betjene flere enheter.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

## **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

### **§ 5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1-L10)**

Områdenes beskaffenhet slik de framstår i dag videreføres. Det skal legges til rette for videre beitedrift.

Nytt VA-anlegg og strømkabler/fiberkabler tillates etablert innenfor områdene.

## **§ 6 SIKRINGSSONER**

### **§ 6.1 Frisikt (H140)**

Innenfor frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

## **§ 7 FARESONER**

### **§ 7.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)**

Det tillates ikke oppført bygninger for varig opphold innenfor faresonen.