

REGULERINGSBESTEMMELSER

TISLEIA FJELLGÅRD

PlanID: 2020003

NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret i sak 027/22, den 07.04.2022

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse
- Energianlegg trafo
- Skiløype

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, offentlig
- Veg, privat/felles

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsområde

PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssone i reguleringsplan

- Faresone høyspenningsanlegg
- Sikringsone friskt
- Flomfaresone

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 Før det gis byggetillatelse på tomtene med nummer opp til 23, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Alle boliger og fritidsboliger skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.
- 1.2 Det vil ikke bli gitt tillatelse til fradeling og salg av de nye tomtene, og ikke gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret til den enkelte tomt, samt at denne infrastrukturen har fått tilfredsstillende standard og er sikret i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

- 1.3 Før det kan søkes om tiltak på nye tomter innenfor planen, skal frisiktsone i kryssene mellom vegen SV10 og vegene SV1 og SV13 være etablert i henhold til plankartet.

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

- 2.2 I byggeområde for kombinert formål bolig-/fritidsbebyggelse tillates det fast bosetting, men det stilles krav om godkjent VA-anlegg og vinterbrøytet veg, og også krav om boligstandard. Kravet om at bygget må tilfredsstille kravene til bolig er knyttet til gjeldende teknisk forskrift (TEK17).

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse / Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse

- 3.1 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
- 3.2 Som taktekkingsmateriale tillates shingel, torv, tre eller skifer.
- 3.3 Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på byggene, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
- 3.4 Regulerte tomter kan ikke deles. På hver tomt kan det etableres en bruksenhet bestående av et hovedbygg med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.
- 3.5 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m². Av dette skal min. 25 m² avsettes til parkeringsformål. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m².
- 3.6 Maksimal høyde på grunnmur er 0,5 m. På bratte tomter tillates underetasje. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 3.7 Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 3.8 Overvann skal håndteres på hver enkelt tomt.
- 3.9 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr.
- 3.10 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
- 3.11 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke.
- 3.12 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser % BYA, T-BRA, nødvendige profiler, vegger og parkering, vegetasjon, inngjerding og tomtegrense.

Energianlegg trafo, BE

- 3.13 Området er satt av til energianlegg, trafo.
- 3.14 Høyspent og lavspent strømtilførsel skal legges som kabler i bakken.

Skiløype, BST

- 3.15 Planlagt skiløype kan ryddes og planeres slik at den kan knyttes til eksisterende skiløypenett sør og øst for planområdet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

- 4.1 Vegen SV_1 er privat hovedveg i østre felt med regulert vegbredde 10 meter.

- 4.2 Vegene, SV_2-12 er private veger som skal ha regulert vegbredde 8 meter.
- 4.3 Korte atkomstveger til noen få tomter, SV_11-1 – SV_11-4 har regulert vegbredde 6 meter.
- 4.4 Vegen o_SV_13 er eksisterende kommunal veg, Paradisvegen. Den har regulert vegbredde minimum 10 meter.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

Friluftsområde

- 5.1 Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet. Tursti og friluftsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur. Området skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi. Innenfor området kan det anlegges aktivitetsområder, lekeområde, akebakker og skiløyper.

6. OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN

Faresone høgspenning

- 6.1 Området som på plankartet er vist som fareområde for høgspenning, H370, er areal rundt planlagt energianlegg, trafokiosk.
- 6.2 Frisiktsone H140 er vist på plankartet med 5x50 m. Innenfor frisiktsone skal vegetasjon holdes nede for å opprettholde fri sikt.

Flomfaresone

- 6.3 Aktsomhetszone for flom er vist på plankartet. Flomsona berører tomtene BKB2 og BKB4. Det kan ikke bygges på de to tomtene før det gjøres flomberegning.

Sikringszone frisikt

- 6.4 Sikringszone frisikt er vist på plankartet. Vegetasjon og annet som hindrer sikten 0,5 m over bakken må fjernes.