

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DEL AV GNR./BNR. 101/2, SOLNØRDALEN
ØRSKOG KOMMUNE**

I samsvar med vedtak i Kommunestyresak-084/12

29.10.12

1. GENERELT

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

- Byggeområde for Fritid / Turistformål
- Byggeområde for Fritid / Turistformål / Boligbebyggelse
- Byggeområde for Fritidsbebyggelse
- Byggeområde for Campingplass / Parsellhage
- Offentlig veg (kommunal veg gjennom området)
- Privat veg (traktorveg)
- Privat gangveg (gangveg til fritidsbebyggelse)
- Private parkeringsplasser
- Annen veggrunn - Grøntareal
- Naturområde

2. FELLESEBESTEMMELSER

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet adkomstveger og parkeringsplasser, samt rydding av vegetasjon for uteplass. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal réetableres med stedegen vegetasjon. Tomteeierne har ansvar for å rydde tomtene etter ferdig utbygging. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

En kjenner ikke til automatisk freda kulturminne innenfor planområdet. Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring jfr. kulturminnelova §8, andre ledd.

2.1 Plankrav

Tekniske planer for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal godkjennes av kommunen før arbeidet blir oppstarta. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

2.2 Rekkefølgekrav

Utbygging av området for fritidsbebyggelse kan gjennomføres uten at det foretas noen opprustning av eksisterende fylkes- og kommunevegnett. Før realisering av tiltaket konferanse-/retreatsenter og campingplass /parsellhage, skal det foretas utbedring av krysset mellom kommunal veg og fylkesveg 104 ved Geilhaugen slik at kryssutforming og siktforhold samsvarer med Vegnormalene .

3. BYGGEOMRÅDER

Byggeområdene langs Barlindbøvegen har byggegrense 10m fra senter veg. Arealet på nordsida mellom veg og byggegrense kan ikke nyttes til tiltak i byggeperioden eller seinere, som gjør forholdene for solblomen dårligere.

3.1 BYGGEOMRÅDE FOR FRITID/TURISTFORMÅL

3.1.1 Grad av utnytting

For dette formålet tillates ei utbygging på max. 20% BYA av området areal. Gesimshøgde / mønehøgde skal ikke overstige henholdsvis 11 og 12,5m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.2 Plassering/utforming

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres som vist på plankartet, men dette kan endres ved framlegging av situasjonsplan ved byggesøknad. Området og bebyggelsen skal tilrettelegges for universell utforming, og tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig når det gjelder terrengplassering og dimensjonering. Nye bygninger skal ha god materialbruk og gis ei utforming med god arkitektonisk kvalitet.

3.2 BYGGEOMRÅDE FOR FRITID/TURISTFORMÅL/BOLIGBEBYGGELSE

3.2.1 Grad av utnytting

For dette formålet tillates ei utbygging på max. 30% BYA av området areal. Gesimshøgde / mønehøgde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 8,5m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.2.2 Plassering/utforming

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres som vist på plankartet, men dette kan endres ved framlegging av situasjonsplan ved byggesøknad. Området og bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig når det gjelder terrengplassering og dimensjonering. Nye bygninger skal ha god materialbruk og gis ei utforming med god arkitektonisk kvalitet.

3.2 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.3.1 Størrelse, utnytting

Tillatt BYA for bygning pr. tomt er max. 50m². På tomta lengst øst i området er det anledning å bygge uthus i tillegg.

3.3.2 Plassering/utforming

Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og slik at de blir best mulig tilpassa terreng og vegetasjon. Hovedmøneretning er langs den lengste del av bygningen slik som vist på kartet. Utforming av bygningene skal ta hensyn til tradisjonell byggeskikk på stedet. Høgde på grunnmur eller pillarer for terrasse skal ikke være mer enn 90cm over planert terreng, og gesimshøgde/mønehøgde over grunnmur skal ikke overstige henholdsvis 2,6 og 5m.

3.4 CAMPINGPlass/PARSELLHAGE

Området kan benyttes til campingplass samt til utleie av parsellhager med drivhus. Det skal tilrettelegges mest mulig med tilgjengelighet for alle (universell utforming). I området kan også oppføres et mindre servicebygg m/toalett, vaskerom etc. for leietakere og

beboere. Campingplassen kan benyttes til oppstillingsplass for campingvogner m/evt. fortelt på heilårsbasis. Avstandskravet til campingenheter (campingvogner, telt m.v.) på 3m fra naboens oppstillingsplass skal gjelde. Avløpsledninger skal godkjennes av kommunen.

4. VEG OG PARKERINGSPLASS

- 4.1 Offentlig veg
Veg gjennom planområdet har status kommunal veg (Barlindbøvegen). Denne beholdes uforandret.
- 4.2 Privat veg (traktorveg)
Eksisterende traktorveg skal opparbeides med bredde 4m.
- 4.3 Privat gangveg
Gangveg til fritidsbebyggelse skal opparbeides med 1,8 meters bredde. Der skjæring og fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Vegen er å betrakte som felles gangveg for hytteeiendommene, og skal vedlikeholdes av disse for helårs tilkomst.
- 4.4 Private parkeringsplasser
Gjesteparkering for bygninger i området fritid/turistformål/boligbebyggelse tilknyttes traktorvegen. Under utbygging av området kan denne plassen nyttes som riggplass.

Siden løsning med gangsti til fritidsbebyggelsen velges, vil parkeringsplass for denne bli sør for Barlindbøvegen.

Parkering for campingplass/parsellhage blir på området regulert til formålet.

- 4.5 Annen veggrunn - Grøntareal
Grøntrabatt mellom kommunal veg og private parkeringsplasser i bredde 3m.

5. NATUROMRÅDE

I naturområdet skal vegetasjonen bevares. Forekomsten av solblom i dette området skal opprettholdes som levedyktig bestand. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan drive plukkhogst innenfor det som regnes som nødvendig skogpleie. Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traséene kan justeres for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon.

6. HENSYNSSONER

Forekomsten av den verneverdige arten solblom er etter opplysninger henta fra Naturbase og Gislinks kartutsnitt lokalisert til området like nord for krysset mellom Barlindbøvegen og Barlindhaugvegen. Det aktuelle området er derfor lagt ut som hensynssone for bevaring av naturmiljø, der Naturmangfaldlovas krav skal tilfredsstilles.