

**REGULERINGSPLAN FOR BØRGEFJELLGRENDA
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Datert: 30.05.08

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 200768 og datert 30.05.08

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder:

- Områder for fritidsbebyggelse
- Allmenntilbygg (trafo)

Fareområder:

- Høyspenttrasé og trafo

Spesialområder

- Friluftsområde på land
- Restriksjonsområdet - drikkevann
- Annet spesialområde (fritidspark, skiløype og ski/akebakke)

Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal

3 Byggeområder

Område for fritidsbebyggelse er inndelt i en generell del, samt en spesiell del for tre ulike tomtekategorier.

Følgende tomter hører til de ulike kategorier:

Tomter F1: Tomt [1 – 8, 14 – 16, 24 – 31, 37, 38 og 42 – 49]

Tomter F2: Tomt [11 – 13, 17, 18]

Tomter F3: Tomt [9, 10, 19 - 23, 32 – 36, 39 - 41, 50 - 56]

Tomter F4: Eksisterende hyttetomter [A, B og C]

3.1 Generell del

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle, se koordinat liste under. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at pålen blir liggende innenfor hovedbyggets yttervegger. Bebyggelsens lengderetning skal flukte terrenget.

Tomtene er vist med sirkel på plankartet. I forbindelse med søknad om fradeling kan tomtegrensene avvike fra dette. Senter i sirkel skal ligge innenfor den omsøkte fradeling.

Ved byggemelding av nye bygg skal det leveres fotomontasje og/eller tverrsnitt og langsnitt. Disse skal vise byggets plassering i terrenget med eksisterende terreng samt skjæringer og fyllinger i tilknytning til tiltaket. Nye bygninger skal tilpasse seg terrenget og ikke motsatt. Byggemelding skal inneholde utenomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, vegger m/ stigningsforhold og skjæringer/fyllinger.

Der det er tillatt å oppføre flere bygg pr. tomt, skal det som hovedregel være maks 4 meter mellom hvert bygg.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning. Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bygningens ytterflater og tak skal gis jordnære farger. Lyse eller skarpe farger som rød eller gul tillates ikke. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Vegger skal være i tømmer eller trepanel, eventuelt i kombinasjon med

naturstein. Tak skal være med torvtekking eller skifer. Uthus/anneks skal gis en form og farge som harmonerer med hytta/hovedbygget. Høyde på grunnmur eller fundament for terrasse skal ikke overstige 100 cm. Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmettak med en takvinkel på mellom 22 og 30 grader.

Der det skal føres fram tekniske anlegg (veg, vann og avløp) skal eksisterende torv, i størst mulig grad, tas vare på for å legges tilbake på grøfter og vegskjæringer/fyllinger. Det dette ikke er mulig skal det skal arealet pusses til, dekket med matjord/torv og såes til med stedegen vegetasjon. Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen. Vegetasjon som ikke må fjernes for å få plass til bebyggelse og infrastruktur, skal som et utgangspunkt bevares. Det er ikke tillatt å gjerde inn hyttetomtene i området. Det tas sikte på å bevare le-vegetasjon mellom bebyggelsen.

Eier av ny bebyggelse i områdene plikter å tilknytte eiendommen felles vann- avløpsanlegg i den grad slikt tilbud om tilkobling foreligger. Dette innebærer at hyttene på plankartet merket A, B og C ikke pålegges tilkobling. Alle nye kabler innefor planområdet skal legges som jordkabel.

3.2 TOMTER F 1

Utnyttelsesgrad BRA=160 m², hvorav hovedbygg kan være inntil BRA=120 m².

På tomter kan det bygges en hytte med tilhørende uthus og anneks (maks 2 bygg). Anneks skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig bruksenhet (skal være uten kjøkkenenhet). Anneks skal ikke være større enn BRA=20 m².

Maksimal mønehøyde på bygninger kan være 4,8 meter. Høyden gjelder fra topp grunnmur til underkant taksperrer i mønet. Samme høyde for uthus/anneks er på 2,5 meter.

Det skal opparbeides to parkeringsplasser inne på hver tomt.

3.3 TOMTER F 2

Utnyttelsesgrad BRA=440m², dog maksimalt BRA=220m² pr. etasje. Det kan bebygges med ett bygg som kan inneholde 4 seksjonerbare bruksenheter pr. tomt. Ingen seksjoner kan overstige 110 m² BRA. Bygget kan være inntil to etasjer over grunnmur/kjeller.

Maksimal mønehøyde på bygninger kan være 8,0 meter. Høyden gjelder fra topp grunnmur til underkant taksperrer i mønet.

Det skal opparbeides en parkeringsplass pr bruksenhet inne på tomtene.

3.4 TOMTER F 3

Utnyttelsesgrad BRA=200m², hvorav hovedbygg kan være inntil BRA=160m².

På tomten kan det bygges en hytte med tilhørende uthus og anneks (maks 2 bygg). Anneks skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig bruksenhet (skal være uten kjøkkenenhet). Anneks skal ikke være større enn BRA=20m².

Maksimal mønehøyde på bygninger kan være 6,3 meter. Høyden gjelder fra topp grunnmur til underkant taksperrer i mønet. Samme høyde for uthus/anneks er på 2,5 meter.

På hovedhytte kan det tillates andre etasje med motsatt møneretning enn den øvrige bygningskropp ("oppstuggu").

Det skal opparbeides to parkeringsplasser inne på hver tomt.

3.5 TOMTER F 4

Utnyttelsesgrad BRA=160 m², hvorav hovedhytte kan være inntil BRA=120 m².

På tomter kan det bygges en hytte med tilhørende uthus og anneks (maks 2 bygg). Anneks skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig hytteenhet (skal være uten kjøkkenenhet). Anneks skal ikke være større enn BRA=20m².

Maksimal mønehøyde på bygninger kan være 4,8 meter. Høyden gjelder fra topp grunnmur til underkant taksperrer i mønet. Samme høyde for uthus/anneks er på 2,5 meter.

Dersom disse tomtene ønsker å benytte kjøreadkomst til tomtene skal det opparbeides to parkeringsplasser inne på hver tomt.

3.6 ALLMENNYTTIG

På areal regulert allmennyttig (trafo) tillates det oppført en nettstasjon.

4 Fareområder

Det tillates ikke oppført bygninger eller andre installasjoner inne i areal regulert til fareområder høyspentanlegg. Oppstillingsplass for biler tillates.

5 Spesialområder

- Friluftsområder

Det tillates opparbeidet avkjørsler og adkomstveger til de tomtene som ikke ligger helt inntil de regulerte felles adkomstveger.

Området skal ha karakter av utmark og skal være åpen for allmennferdsel. Det tillates oppført fellesanlegg som "kommunalteknisk anlegg (pumpehus) samt lekeapparater.

- Drikkevann

Innenfor område regulert til restriksjonsområde, drikkevann er det ikke tillatt med noen form for tiltak som kan redusere vannkvaliteten.

- Annet spesialområde; fritidspark

Det tillates å opparbeide dette området som anlegg for lek og spill, med blant annet hull for golfspill ("minigolf").

- Annet spesialområde; Skiløype

Det tillates opparbeidet langrennstrasé på areal regulert til dette.

- Annet spesialområde; Ski/akebakke

På areal regulert ski/akebakke kan det felles enkelte trær for å gjøre bakken noe sikrere. Det kan settes opp gjerder, lyktestolper, sikkerhetsforanstaltninger eller andre installasjoner som er ønskelig for aktivitetene. Det tillates også oppført et enkelt skitrekk (skitau) på området.

6 Fellesområder

Felles områdene FP 1, FP 2, felles adkomstveger FA og annet fellesareal er felles for de nye hyttetomtene 1 – 56 samt de eksisterende hyttene A, B og C, dersom disse ønsker å benytte seg av kjøreadkomsten for å kjøre bil fram til hyttene. Det tillates ikke bygd garasjer/carporter inne på FP1 og FP2.

7 Fellesbestemmelser

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen i samråd med grunneier innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggevedtektene.

Koordinatliste Børgfjellgrenda

Koordinaten er i NGO akse 4

Hytte nr:	x-koordinat	y-koordinat
1	798620.901	7254.368
2	798641.342	7291.867
3	798680.606	7314.514
4	798718.693	7352.013
5	798585.754	7294.955
6	798544.479	7290.249
7	798591.342	7355.837
8	798566.049	7432.012
9	798501.785	7444.071
10	798489.726	7483.776
11	798544.726	7493.776
12	798595.607	7514.069
13	798631.489	7513.481
14	798461.786	7542.598
15	798507.667	7554.069
16	798568.255	7584.362
17	798483.844	7602.892
18	798430.610	7617.597
19	798422.080	7681.714
20	798462.374	7682.008
21	798494.726	7712.007
22	798531.785	7718.772
23	798768.546	7584.657
24	798749.722	7624.950
25	798659.136	7669.361
26	798707.958	7668.479
27	798733.252	7706713
28	798771.487	7724.948
29	798796.780	7680.832
30	798822.662	7709.360
31	798826.192	7752.889
32	798826.192	7792.594
33	798777.663	7804.653
34	798724.429	7792.006
35	798667.665	7775.242
36	798616.195	7756.713
37	798634.430	7712.596
38	798677.371	7727.301
39	798722.076	7503.187
40	798734.134	7462.600
41	798775.898	7463.776
42	798756.193	7411.130
43	798790.898	7413.189
44	798857.662	7364.660
45	798896.485	7368.483
46	798928.837	7392.307
47	798855.603	7417.894
48	798890.602	7429.953
49	798921.778	7473.482
50	798843.250	7475.835
51	798873.838	7506.422
52	798915.014	7537.010
53	798909.426	7579.657
54	798888.838	7610.538
55	798983.836	7454.659
	799007.659	7426.718