



REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR TONLIA



REGULERINGSBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Nordre Land kommunestyre i sak 9/08 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Bestemmelsene følger i dette dokument slik de er vedtatt av kommunestyret.

Dokka, den _____

Ordfører

22.10.2007

1. PLANENS BEGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000 vedtatt i Nordre Land kommunestyre 12.02.08.

2. REGULERINGSFORMÅL

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1 Bygeområder:

- Områder for eneboliger med tilhørende anlegg.
- Områder for boliger i gruppe/rekkehus.
- Område for barnehage.

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg.
- Gang-/sykkelveg.
- Parkeringsplass.
- Annet vegareal.

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4 Offentlige friområder:

- Turveg.
- Lekeplass.
- Ballslette.

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 5 Fareområder:

- Høyspenningsanlegg.

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområder:

- Friluftsområde.
- Frisiktsoner ved veg.
- Fjernvarmeanlegg.
- Trafo.

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder:

- Felles avkjørsel.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Bebyggelsens karakter

Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, plassering og utforming av vinduer, fargebruk m.m. skal utformes i samsvar med god byggeskikk i Nordre Land.

3.2 Inngrep

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bebyggelsen og nødvendige uteoppholdsareal skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep på tomtene.

3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og ev. vilkårene for dette.

3.4 Samtidig opparbeidelse

Anlegg som er nødvendige for at boligområdet skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveger, lekeplasser og tekniske anlegg.

3.5 Universell utforming

Det skal legges stor vekt på prinsippene for universell utforming ved nybygging, ombygging og opparbeiding av bygninger og arealer for offentligheten både innvendig og utvendig.

3.6 Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding av boliger skal det leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, biloppstilling, garasje, eksisterende og fremtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling inklusive støttemurer.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Områder for eneboliger

I områdene kan det oppføres eneboliger. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 20%. Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold.

Tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og mønehøyde 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Møneretning skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenget.

Bygninger skal ha saltak, pulttak eller valmatak. Maksimal bredde på gavler på bolighus er 8 meter. Byggegrenser på tomtene er 4 meter fra grense dersom ikke annet går fram av plankartet.

Garasjene kan tillates plassert inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen, og 6 meter hvis de ligger på tvers. Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrensa slik at to og to bygninger kan bygges sammen.

Garasje skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form, farge og materialbruk. I tillegg til plass for garasje, skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

Taket skal tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Torv og tegl tillates. Fasadene skal tilpasses fargebruken på bygningene i nærheten. Dyp rød, jordfarger, hvitt og grått kan benyttes. Det skal ikke benyttes oransje eller andre skarpe

farger som vil stå i kontrast til omgivelsene. Eventuelle solcellepaneler, tv-antenner, parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge/eventuelt tilpasset farge i forhold til bygningene.

Gjerders utførelse, høyde, og farge skal godkjennes av planutvalget. Vegetasjon bør fortrinnsvis benyttes i stedet for gjerder.

Planutvalget kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn vil være til ulempe for tilgrensende områder, bebyggelse og offentlig ferdsel på grunn av lukt, røyk, støy, støv, trafikkbelastning med mer.

4.2 Områder for boliger i gruppe/rekkehus

Felt C og E er satt av til boliger i gruppe/rekkehus med maksimal utnyttelsesgrad (BYA) 35%. Områdene er på det nærmeste ferdig utbygd. Bestemmelsene nedenfor gjelder ved eventuelle nybygg og ombygginger.

Det tillates bygg i inntil 2 etasjer pluss eventuell underetasje. Bygninger skal ha saltak, pulttak eller valmatak. Tak skal tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Torv og tegl tillates. Fasadene skal tilpasses fargebruken på bygningene i nærheten. Dyp rød, jordfarger, hvitt og grått kan benyttes. Det skal ikke benyttes oransje eller andre skarpe farger som vil stå i kontrast til omgivelsene. Eventuelle solcellepaneler, tv-antenner, parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge/eventuelt tilpasset farge i forhold til bygningene.

Gjerders utførelse, høyde, og farge skal godkjennes av planutvalget. Vegetasjon bør fortrinnsvis benyttes i stedet for gjerder.

Planutvalget kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn vil være til ulempe for tilgrensende områder, bebyggelse og offentlig ferdsel på grunn av lukt, røyk, støy, støv, trafikkbelastning med mer.

4.3 Område for barnehage

Området kan benyttes til barnehage med tilhørende anlegg. Området er på det nærmeste ferdig utbygd. Bestemmelsene nedenfor gjelder ved eventuelle nybygg og ombygginger.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygninger skal ha saltak, pulttak eller valmatak. Tak skal tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Torv og tegl tillates.

Ved nybygg og ombygginger skal prinsippene for universell utforming vektlegges, både innvendig og utvendig.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveger

For eksisterende veger bekrefter reguleringen dagens situasjon. Nye veger har total reguleringsbredde 8 meter, hvorav kjørebane 5 meter og grøfter 2x1,5 meter.

5.2 Gang- og sykkelveger

For eksisterende gang- og sykkelveger bekrefter reguleringen dagens situasjon.

5.3 Parkeringsplass

Området kan benyttes til parkering og av-/påstigning i tilknytning til barnehagen.

6. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.1 Turveg

I områdene for turveg tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens frie ferdsel og bruk av turstiene. Nedre del av turstien fra parkeringsplassen og østover kan gruses opp for bruk som gang-/sykkelveg.

6.2 Lekeplasser

Områdene skal benyttes til tradisjonelle lekeplasser med tilhørende tilrettelegging/utstyr. Det skal anlegges skjermbeplantning rundt plassene. Område L2 skal opparbeides samtidig med klargjøringen av felt D og G for utbygging.

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder

Jord- og skoglovens bestemmelser skal fortsatt gjelde i friluftsområdene. Skogen skal skjøttes med hovedvekt på stedstilpassede flerbrukshensyn. Det vil si at friluftssinteresser har førsteprioritet. Flatehogst er ikke tillatt. Området skal framstå med et variert skogbilde.

Friluftsområdene kan benyttes som nærrekreasjons områder. Kommunen kan tillate oppføring av bygninger som har naturlig tilknytning til friområde, etter innsendt melding med kart. Eventuelle bygninger må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

7.2 Frisiktsoner

Frisiktsoner i vegkryss skal være fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veger.

7.3 Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg.

Området kan benyttes til bygging og drift av biovarmeanlegg.

8. FELLESOMRÅDER

8.1 Felles avkjørsel

FA 1 er felles for tomtene gnr 124 bnr 185 og gnr 124 bnr 186.

FA 2 er felles for tomtene gnr 124 bnr 197, gnr 124 bnr 198 og gnr 124 bnr 199.