

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLANEN FOR BØRGEFELLSENTERET VEST – planID 2021001 DEL AV GNR 71/ BNR 13 I RØYRVIK KOMMUNE

Reguleringsplan dat. 20.04.2016, revidert 27.08.21

1 GENERELLT

- §1.1** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
- §12-5, nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
 - §12-5, nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - §12-5, nr. 3 - Grønnstruktur
 - §12-5, nr. 5 - Landbruks-, natur-, friluftsmål, samt reindrift
 - §12-5, nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - §12-6, Hensynssoner
 - §12-7, nr.10- Rekkefølgebestemmelser
- §1.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret**
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet/ kulturminner i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§2.1 Fellesbestemmelser

Plan og bygningsmyndigheten skal ved godkjenning av tiltak påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten plassering av bebyggelse viser hvordan tomten skal benyttes med aktuelle bygninger. Vedlagt søknad skal også følge snitt/profil som viser bygningers plassering i terrenget i målestokk 1:200

På hver tomt skal det avsettes 2 biloppstillingsplass pr. fritidsbolig inkl. aktuell garasje plass.

Utearealer i områder for fritidsboliger skal utformes på barnas premisser slik, at barna skal utfolde seg og bevege seg mest mulig trygt innenfor planområdets grenser.

Bygninger, anlegg og installasjoner skal utformes slik at de ikke medfører fare eller risiko for mennesker og dyreliv, eller hindrer allmenn ferdsel i området.

Ved planlegging og bygging av ulike bygninger, anlegg og installasjoner skal området beholder sin opprinnelige naturkarakter. Alle bygninger, anlegg og installasjoner skal godkjennes av kommunal bygge- og planmyndighet iht. plan- og bygningsloven.

§2.2 Byggeområdet frittliggende fritidsbebyggelse

Bebyggelsen i områder for eiendommene gnr.71/ bnr 318 og 323 og tomt 1-7, 10-22 og 23-25, skal utformes som frittliggende bebyggelse med maksimalt 3 bygg inkl. garasje på hver tomt.

Garasje, anneks /bod skal tilpasses hytte mht materialvalg, form og farge.

§2.2.1 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for frittliggende fritidsbebyggelse/garasje på hver tomt er %BYA = 25%. Maksimalt bebygd areal for garasje er 50 m² og inngår i BYA.

§2.2.2 Bygningsform

Fritidsboliger og andre bygninger på tomter skal ha saltak / pulttak. Samlet bygningsmasse på tomt skal ha en helhetlig utforming, slik at garasje, anneks/bod tilpasses fritidsbolig mht. materialvalg, form og farge.

§2.2.3 Høyder

Maksimal tillatt mønehøyde for fritidsbolig er 7,5 m og for andre bygg 5,0 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved yttervegg.

§2.3 Lekeplass

I områder BLK 1 og BLK 2 er det tillatt å sette opp takoverbygde sitteplasser og enkle lekeapparater. Installasjoner og apparater skal utføres i naturmaterialer.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§3.1 Atkomstveg

Offentlig kjørevei fra Fv773 frem til og med område servicebygg/ skiarena kan nyttes som hovedatkomstvei til alle felles avkjørsler, eiendommer, skianlegg, aktivitetsanlegg, friluftsområder, samt kommunal virksomhet i området. Avkjørsel fra Fv. 773 skal være utformet iht. frisiktkrav og vegnormaler fra Statens Vegvesen.

§3.2 Felles_avkjørsel

Gamle Gjersvikvei er felles avkjørsel for eiere av tilstøtende grunneiendommer langs vegen, samt gnr.71/bnr 318 og 323, tomt 1-7 og 23-25 frem til felles kommunal atkomstveg.

Småttjønninveien SV4 er felles avkjørsel for eiere av tilstøtende eiendommene og tomt 9-22.

§3.3 Parkeringsplasser

Parkeringsområde SPA1 er felles besøksparkering for tomt 10-24 samt grunneier. Øvrig parkering for tilgjengelighet til turløyper/friluftsområder skal skje på egen tomt eller på felles parkeringsplass i serviceområdet for Børgefjellsenteret

§3.4 Avfallsplass

Felles avfallsplass for alle fritidsboliger, bobiler og andre er anlagt i felles avfallscontainer på anvist plass sentralt i Børgefjellsenteret. Anvist avfallsløsning fra Røyrvik kommune/ renovatør skal følges av alle eiendommer i Børgefjellsenteret Vest.

§3.5 Kommunaltekniske anlegg

Det kan anlegges felles kommunaltekniske anlegg for nye tomter i veger og LNF-områder, som tilkobles eksisterende kommunalt anlegg. Ved utførelse av kommunaltekniske traseer skal terreng tilbakeføres og revegeteres.

4. GRØNNSTRUKTUR

§4.1 Turveger

Veg SV3 er tilkomstvei for grunneiere i tilstøtende områder til Gamle Gjersvikveg, samt turvei som kan nyttes til gang-/sykkelvei om sommeren og skiløype om vinteren. Ny turveg/ skiløype GT med belysning anlegges som erstatning for helårlig kjørevei frem til avkjørsel til veg SV1 for tomt 1-9. Ny turveg/ skiløype utføres som lysløype, og tilsluttes eksisterende skiløype/ lysløype i friluftsområde ved LF3.

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

§5.1 LNF-områder

LNF områder kan benyttes til jord- og skogbruk for eiendommen gnr. 71/ bnr. 13, Rørlia. Innenfor planområdet skal det tas hensyn til bevaring av skogsområder, vegetasjonsbelter og myr. Aktuell hogst av skog skal utføres med grunnlag i godkjent hogstplan, og kultivering skal skje i regi av grunneier. Det tillates etablert fyllinger og skjæringer for framføring av adkomstvei og avkjørsler.

§4.2 Friluftsmål

Friluft-/lekeområder BLK 1 og 2 innenfor planen er felles leke- og rekreasjonsområder som er åpne for allment bruk. I område LF 4 tillates det oppsatt takoverbygd sitteplass og bål plass mot Småtjønnin, for felles bruk og rekreasjon.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§6.1 Området rundt og på Småtjønnin kan benyttes til fiske og allmenne friluftaktiviteter. I tilstøtende LNF-områder kan det anlegges naturlige markstier for tilkomst til friluftsområder.

§6.2 Ved anleggelse av kulvert eller bro over bekk for omlegging av tursti/ skitrase, skal dette dimensjoneres slik at det sikrer tilstrekkelig kapasitet for eksisterende bekkeløp, og slik at vannkvaliteten opprettholdes. Miljøtilstanden i bekken skal ikke forringes, jfr. Vannforskriftens §4.

7. HENSYSSONER

§7.1 Fareområde høyspentanlegg.

Det tillates oppført anlegg med tilhørende bygninger som er nødvendig for drift av høyspentanlegg og lavspentanlegg. Maksimal høyde på transformator er på 2.5 m målt fra høyeste punkt ved transformator. Trafokiosk må tilpasses øvrig bebyggelse i materialvalg og farge. Det tillates ikke annen bebyggelse i fareområde høgspenning.

§7.2 Avkjørsel fra Fylkesveg 773

Avkjørsel/ kryss fra fylkesveg utføres iht vegnormal U:41-V, og gjeldende frisisiktsone i avkjørsel er 6x100 meter.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

§8.1 Anleggstiltak

Før det gjennomføres anleggsarbeider for utbygging iht. reguleringsplanen, skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom vegeier og utbygger, som fastlegger krav til utbedringsnivå og kapasitet for veganlegg, bekkeløp og turløyper ifm. planlagt utbygging.

Namsos, 20.04.21, revidert 27.08.21 Arkitektkontoret Blom as, Roy M. Blom