

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR BJORLI SENTRUM ØST. LESJA KOMMUNE

Planen er datert: **06.02.02**
Dato for siste revisjon av planen:
Dato for siste revisjon av bestemmelser:
Dato for vedtak i bystyret:

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne begrensingslinjen er området regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
FAREOMRÅDER
SPECIALOMRÅDER
FELLESOMRÅDER
KOMBINERTE FORMÅL

| | |
|----------------------------|---------------|
| LESJA KOMMUNE | |
| Ar/saksnr.: 02/00185 - 001 | |
| Løpnr.: 001025/02 | |
| Dato: 19.02.02 | Grad: |
| Ark.kode: L12 | |
| Avdeling: TEK | Saksbeh.: Hol |

1: **BYGGEOMRÅDER**

1.1: **OMRÅDER FOR BOLIGER**

1.1.1 På området merket B skal bestående bygning bevares.

Det tillates ikke utvidelse utover markert byggegrense.

Ved evt. Riving skal nytt bygg oppføres i en etasje med saltak,uten knevegg.

Innredning av loftsrom tillates. Nybygg må estetisk tilpasse seg bestemmelser for øvrige bygg på området.

1.2 **OMRÅDER FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET**

1.2.1 Områder merket F1 og F2 skal nyttes til forretnings og servicebebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2.2 Før området bebygges skal det utarbeides bebyggelsesplan for områdene som viser bebyggelsens plassering, interne gangveger og parkeringsløsninger.

- 1.2.3 Byggene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Dominerende takform skal være saltak med takvinkel 20-40*. Maks. gesimshøyde 7 m.
En kombinasjon av andre takformer kan tillates hvis de arkitektoniske kvaliteter tilsier dette.**
- 1.2.4 Tillat bebygd areal BYA skal ikke overstige 40% i områdene F1 og F2**
- 1.2.5 Bygningene skal utformes og gies en Norsk egenart med enkle volum sammestillinger og bruk av naturmaterialer og Norske fargetradisjoner**

MATERIALER:

Det forutsettes bruk av tre og stein som hovedmateriale, der tre utgjør hovedmaterialet i alle fasader.

Takene tekkes med torv eller skifer (skifer etterligning/betongstein)

Det skal benyttes stein i alle forstøttningsmurer.

Må det av branntekniske årsaker innføres metall kledning, må disse gies en matt mørk farge.

FARGER:

Utangspunktet for fargesetningen er de mørke tjæresorte tømmer stuer , og frodigheten i jordfarge spekteret.

- 1.2.6 Bestående bygg i område F3 skal bevares. Ved riving kan nytt bygg oppføres i tråd med bestemmelsene for områdene F1 og F2
Område F3 ligger meget eksponert til fra Riksvegen og egner seg derfor til et framtidig turist informasjonsenter. Bygget bør derfor utformes som et signal bygg for hele det regulerte området.
Deler av bygget kan derfor oppføres i 3 etasjer som et begrenset tårn.**

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 De offentlige trafikkområdene innenfor reguleringsgrensen skal oppgraderes**

3.1.2 I trafikkområdet skal det anlegges ny rundkjøring og kjøreveger med adskilt gang og sykkelveg.

5.0 FAREOMRÅDER

5.1 Det skal ikke bebygges innenfor skravert felt som viser høyspent kraftlinje med sikkerhetssone.

6.0 SPESIALOMRÅDER

6.1 RESTRIKSJONSOMRÅDE/FRI SIKT

6.1.1 I området mellom frisiktlinje og vegformål ved kryss avkjørsel, skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over vegens planum, (Jfr veglovens bestemmelse #31)

7.0 FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES LEK/OPPHOLDSAREAL

7.1.1 Fellesareal for lek og oppholdsanlegg som vist på plankartet merket FL, er felles for hele det regulerte området.

7.1.2 Felles arealet opparbeides parkmessig slik at det fungerer både til opphold og lek. Arealet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

7.2 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

7.2.1 Avkjørsel og parkering er felles for alle eiendommer innenfor planens grenser.

7.2.2 Området lengst nord, mellom FB3 og FB4 skal brukes som snøopplag om vinteren med begrenset parkering utenom vintersesongen.

7.3 FELLES GANG OG SYKKELVEG

7.3.1 FGS1 skal sikre en god og trygg gang og sykkelforbindelse fra det regulerte området og ut til fortau kangs veien opp til skisenteret.

7.3.2 FGS2 skal sikre en god og trygg gang og sykkel forbindelse fra det regulerte området opp til dagens hestesenter

9.0 KOMBINERTE FORMÅL

9.1 Forretnings virksomhet og boliger

- 9.1.1 Områdene FB1 – FB2 – FB3 – FB4 – FB5, skal nyttes til forretnings og service bebyggelse med tilhørende anlegg,samt utleie og permanente boligforhold**
- 9.1.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Takform kan variere, men saltak med takvinkel 20-40* må være dominerende. Maks. gesimshøyde 7m. Før området bebygges skal det utarbeides bebyggelsesplan for områdene som viser bebyggelsens plassering,interne gangveger og parkeringsløsninger.**
- 9.1.3 Farge og materialvalg skal være lik bestemmelsene for område F1 og F2**
- 9.1.4 Bebyggelsen i FB1 – FB2 – FB3 – FB4 – FB5, skal ha et småskala uttrykk som oppnås ved å dele opp volumene Detalj elementer som utskjæringer, gavl spir e.t.c hentet fra tradisjonell Norsk byggeskikk,er ønskelig. Dette må ikke overdrives,men designes på en arkitektonisk tiltalende måte.**

10. GENERELLE BESTEMMELSER

- 10.1 Ubebygd areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene,eller være til ulempe for naboer eller andre som ferdes i området.**
- 10.2 Illustrasjonsplan fra 14.09.01 viser at store deler av bebyggelsen mot Sør/Vest er forbundet med en åpen og delvis klimatisert svalgang.
En slik løsning tillates som en del av en arkitektonisk helhet. Også mindre vesentlige unntak kan, når særskilte grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i Plan og bygningsloven og byggeforskriftene**
- 10.3 Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning. Skjæringer og fyllinger skal planeres og beplantes/tilsåes. Bygningsrådet kan sette som krav i bebyggelsesplanen at utvendig grøntanlegg,inklusive vegskråninger,skal opparbeides og stå ferdig samtidig med bebyggelsen.**

10.4 Etter at reguleringsplan m/tilh.bestemmelser er egengodkjent av kommunestyret, eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.