

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
SJULHUSVANGEN HYTTEGREND

PLANID: 201503

REGULERINGBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 27.01.2023

Tilhørende plankart er sist revidert: 30.01.2023

Godkjent av kommunestyret:

1. HENSIKT MED PLANEN: Etablering av hytteområde på Sjulhusvangen

2. REGULERINGSFORMÅL:

§ 12-5 nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Skiløypetrasè

Energianlegg – trafo

Vannforsyning – høydebasseng

Renovasjonsanlegg

§ 12-5 nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Kjøreveg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplass

§ 12-5 nr. 5 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

LNF-F

LNF-N

§ 12-6 HENSYNSSONER

H370 Høyspenningsanlegg

H410 Krav vedrørende infrastruktur

H570 Bevaring kulturminne

3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 Terrengetilpasning

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart, utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier.

3.2 Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert.

3.3 Overvann

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønstruktur. Nødvendig tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/200) i henhold til TEK 17 § 7-2. Byggesøknader for infrastruktur og den enkelte fritidstomt skal vise hvordan overvann håndteres.

3.4 Universell utforming

Arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet bør få universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

3.5 Gjerder og flaggstenger

Etter søknad kan inntil 500 m² av tunet (+ev. areal av bygg) gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Gjerdet kan ha høyde min. 1 meter, maks. 1,2 meter og skal være av type skigard eller liggende bord/rundstokk. Største lysåpning (høyde) mellom bakken og første bord, eller mellom to bord, skal være 15 cm. Gjerdet skal holdes ubehandlet eller males i mørke jordfarger (nyanser av rød, brun, svart, oker). Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Flaggstenger tillates ikke.

3.6 Solcelleanlegg og belysning

Solcelleanlegg tillates etablert som integrerte deler av bygningskropp og/eller på tak til hyttene og den øvrige bebyggelsen. Solcelleanlegg som monteres på bygning, men bryter vesentlig med bygningens fasade er søknadspliktig.

Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendig fasade tillates ikke.

3.7 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune og Sametinget, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500, eller bedre, som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Terrenginngrep skal vises på kart og i snitt-tegning.

Plan for bevaring av eksisterende vegetasjon skal legges ved søknad.

Bygningers plassering skal tilpasses landskap/terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygningene skal plasseres på tomta slik at dype skjæringer og store fyllinger unngås. Maksimal fylling skal beregnes ut fra opprinnelig terreng og skal som hovedregel ikke overstige 1,5 m. Fyllinger over 1,5 meter skal begrunnes i søknad og vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av parkering. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Alle inngrep skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

For hver fritidstomt skal det tilrettelegges for minst 1 parkeringsplass på 18 m².

På tomtene kan det oppføres 4 bygninger: Hytte, anneks, uthus, garasje og/eller gapahuk, lysthus, badstue el.l. Det tillates kun en boenhet pr. tomt.

Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180 m² for bebyggelse. Anneks, uthus, garasje, gapahuk eller lysthus skal ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA).

Terrasse i tre eller stein kan oppføres med størrelse på inntil 40 m². Det tillates ikke oppføring av tak over terrasse. Terrasse eller grunnmur kan ikke være høyere enn 150 cm over planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 5,8 m og gesimshøyde 4,0 m.

Ved oppstugu tillates maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,8 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 38 grader. Mindre tilbygg som karnapper og inngangspartier kan ha takvinkel inntil 45 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området; naturstein, skifer, treverk og fortrinnsvis ha mørke jordfarger. Tak skal tekkes med torv, tre eller skifer, matte takplater eller shingel.

Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

4.2 Skiløype

Det tillates terrengarbeider for å etablere skiløyper i en bredde av 8 m (6 m + 2 m avskoget trase). Denne kan også tilrettelegges som turveg / sykkeltrasé. Dette er et søknadspliktig tiltak.

4.3 Energianlegg - Trafo

Energianlegg for anleggelse av trafo, plassert sentralt innen planområdet etter anbefalinger fra nettleverandør Nord-Østerdal kraftlag. Arealet og eventuell bebyggelse sikres etter gjeldende forskrifter.

4.4 Vannforsyning – Høydebasseng for vann

Arealet er regulert til vannforsyningsbasseng. Tomten ligger på det høyeste arealet innen planområdet med hensikt å kunne gi trykk og sikre vannforsyningen innen området. Det er regulert veg opp til eiendommen med hensikt å muliggjøre drift, vedlikehold og tilsyn ved det tekniske vannforsyningsanlegget.

4.5 Renovasjonsanlegg

Tilknyttet den nederste parkeringsplassen er det regulert et areal for felles avfallshåndtering. Utforming og innholdet på renovasjonsplassen avtales med FIAS i forbindelse med oppstart av utbyggingen av hyttegrenda.

5. SAMFERDSELNLEGG

5.1 Kjøreveg, annen veggrunn, parkeringsplasser

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Total kjørebredde er regulert til 6 meter. I tillegg er det regulert 2 meter annet vegareal på hver side av vegen. Det er også regulert inn noen eksisterende veger i området. Disse er regulert inn der de er bygget i terrenget, uten prosjektering av senterlinjer og grøfteanlegg med annet vegareal. Anlegg av vei krever prosjektering og egen søknad som viser stigningsforhold, skråningsutslag, skjæringer og hvordan grøftesystemet skal håndtere overvann. Grøfter med kryssinger i rør og kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

5.2 Annen veggrunn - grøntareal

Arealet som er regulert til annen veggrunn – grøntareal er en buffer mellom vegen og fritidstomtene. Annen veggrunn er en del av grøfter, overvannshåndteringsanlegg, fyllinger eller skjæringer.

5.3 Parkeringsplasser

Det er regulert inn to arealer for fremtidige parkeringsplasser. Den nederste parkeringsplassen er i dag etablert som utfartsparkering for skiturer og annen friluftaktivitet i området. Utvidelse av eksisterende parkeringsplass, eller etablering av den øvre parkeringsplassen, er søknadspliktige tiltak.

6. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 LNF-F

Friluftsmål

I områdene som er regulert til friluftsliv skal arealene kunne benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper, gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider og byggverk for slik tilrettelegging som nevnt over etter avtale med grunneier og etter søknad til kommunen. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Det tillates etablert et fordrøyningsbasseng innenfor området etter byggesøknad.

6.2 LNF-N-formål

Området skal ivareta hensynet til en viktig naturtype som kun ivaretas gjennom beite. Det tillates ikke aktiviteter eller byggetiltak tilknyttet friluftsliv på barmark.

7. HENSYNSSONER

H370 Høyspenningsanlegg – Sikringsområde for høyspenningsanlegg.

H410 Krav vedrørende infrastruktur – Område rigg og drift under utbyggingsperioden, herunder massedeponi for rene masser. Tilbakeføres til LNF-formål etter byggeperioden.

H570 Bevaring kulturminne – Område for bevaring av kulturminne.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Krav til byggesøknad

Før utbygging innen planområdet igangsettes skal all teknisk infrastruktur være prosjektert og omsøkt. Kjøreatkomst samt parkering på den enkelte hyttetomt, skal være ferdig etablert før hyttene tas i bruk.

8.2 Vann- og avløp

Hyttene skal være tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg og ha sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet, før de kan tas i bruk.

8.3 Overvannshåndtering

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av hytter i området skal det utarbeides helhetlig overvannsplan for området.

Dersom behov for dette, skal det prosjekteres og etableres et fordrøyingsbasseng innenfor LNF-formålet i nedre del av området.

8.4 Adkomst og trafiksikkerhet

Krysset mellom fv. 2222 og Thorsheimveien skal være utformet og ha sikt i henhold til vegnormalene, jfr. Statens vegvesens håndbok N100 «veg- og gateutforming» før første tomt kan selges. For alle tiltak som berører fylkesveg skal byggeplan/tiltak godkjennes av Innlandet fylkeskommune. Før det er etablert 40 hytter skal det utredes en alternativ vei langsetter lia fra området ovenfor Brenna og sørover til Rv. 3, som kan fungere både for uttak av tømmer / landbrukstrafikk og som atkomst til utbyggingsområdet på Sjulhusvangen. Hensynet til myke trafikanter skal ivaretas gjennom Brenna og ev. ny adkomst.

8.5 Riggområde

Før området med hensynssone(H410) tas i bruk, skal det godkjennes en helhetlig plan for hvordan området skal benyttes og skjermes for omgivelsene i byggeperioden. Søknaden skal også redegjøre for hvor lenge området kan være åpent, før det tilbakeføres med stedegen vegetasjon og tilbakeføres som et LNF-område.