

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR
SJULHUSVANGEN HYTTEGREND

REGULERINGBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 26.05.2021

Tilhørende plankart er sist revidert: 20.05.2021

Godkjent av kommunestyret:

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

§ 12-5 nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Skiløypetrase

Energianlegg – trafo

Vannforsyning – høydebasseng

Renovasjonsanlegg

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

Kjøreveg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

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

Friluftsmål

§ 12-5 nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområde

§ 12-6 HENSYNSSONER

H190 Andre sikringssoner

H370 Høyspenningsanlegg

H410 Krav vedrørende infrastruktur

H570 Bevaring kulturminne

1.2 Terrengtilpasning

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.

1.3 Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert. Inngrep i friluftsområdet skal som hovedregel unngås.

1.4 Overvann

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. 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.

1.5 Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.6 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 jordfarger. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.

Flaggstenger tillates ikke.

1.7 Solcelleanlegg og belysning

Solcelleanlegg tillates etablert som integrerte deler av bygningskropp og/eller på tak til hyttene og den øvrige bebyggelsen. Dersom det etableres solcelleanlegg som ikke er en integrert del av bygningskropp, skal det søkes om etablering av anlegget som egen søknad.

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

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon.

Plassering av bygninger skal tilpasses landskap/terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygningene skal plasseres på tomta slik at dype skjæringer og store fyllinger unngås. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5. 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 med tilhørende bygningsmiljø. 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 tomtene kan det oppføres 4 bygninger: Hytte, anneks, uthus/garasje og/eller gapahus/lysthus. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m² for bebyggelse. Anneks og uthus/garasje/gapahuk eller lysthus skal hver ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA).

Terrasse i tre eller stein, uten takoverbygg, kan oppføres med størrelse på inntil 40 m².

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 150 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,8 m og gesimshøyde 4,0 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde på 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, inngangspartier og trappehus 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.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – og farger skal fortrinnsvis være mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

2.2 Skiløypetrasè

Det tillates terrengarbeider for å tilrettelegge for skiløyper og annen sommeraktivitet på dette arealet. I det regulerte området for skiløypetrasè kan det anlegges, drives og prepareres langrennsløyper vinterstid, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, mindre aktivitetsområder og lignende.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1 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.

Før veiene bygges skal de byggesøkes og prosjekteres som 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.

3.2 *Annen veggrunn - grøntareal*

Arealet som er regulert til annen veggrunn – grøntareal er tenkt regulert med hensikt å fungere som en buffer mellom vegen og fritidstomtene.

Annen veggrunn kan være en del av grøfter, overvannshåndteringsanlegg, fyllinger eller skjæringer i terrenget.

3.3 *Parkeringsplasser*

Det er regulert inn to arealer for fremtidige parkeringsplasser. Den nederste parkeringsplassen er i dag etablert utfartsparkering for skiturer og annen friluftaktivitet i området. Det er foreslått en mindre utvidelse av denne i planen. Den øvre parkeringsplassen er tenkt å tjene formål parkering for aktivitet ved det fremtidige damanlegget.

Utvidelse av eksisterende parkeringsplass eller ny etablering av den øvre parkeringsplassen er søknadspliktige tiltak som skal omsøkes og beskrives og illustreres i egen byggesøknad.

4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 *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.

5. BRUK AV VERN SJØ OG VASSDARAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

5.1 *Friluftsmål i sjø og vassdrag*

Området skal opparbeides som vannspeil/damanlegg med største dybde på 2 meter og oppdemt magasin volum mindre enn 10 000 m³.

6. HENSYNSSONER

H190 Andre sikringssoner – Sikringssone for damanlegg, tilrettelegging for friluftsliv.

H370 Høyspenningsanlegg – Sikringsområde for høyspenningsanlegg.

H410 Krav vedrørende infrastruktur – Område rigg og drift under utbyggingsperioden, herunder massedeponi for rene masser.

H570 Bevaring kulturminne – Område for bevaring av kulturminne.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før utbygging innen planområdet igangsettes skal all teknisk infrastruktur være byggesøkt og prosjektert iht. kommunal veg- og VA-norm. Byggesøknaden for teknisk infrastruktur skal også vise en helhetlig overvannsplan som viser hvordan overvann er tenkt løst. Grøfter for strøm og fiber skal også inngå i det prosjekterte grunnlaget og vise hvor ledningstraseer er prosjektert og etablert.

Hytter skal være tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg før de tas i bruk.

Kjøreatkomst samt parkering på den enkelte hyttetomt, skal være ferdig etablert før hyttene tas i bruk.

Før solgte 40 tomter skal trafikale forhold fra Fv. 2222 opp igjennom den kommunale Thorsheimsveien utredes og godkjennes av kommunen. Eventuelle utredede tiltak skal avtales i en tiltaksplan med kommunen.

Før utbygging av regulert vannspeil/dam skal det utføres en faglig vurdering for konsekvenser for områdene nedstrøms. Damanlegget med demning skal prosjekteres og godkjennes i egen søknad etter eget lovverk. Søknaden skal også redegjøre for hvordan området med hensynssone (H190) for å sikre myrområdet ovenfor dammen skal ivaretas.

Før området med hensynssone(H410) med krav til teknisk infrastruktur 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 friluftsområde.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

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 slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.