



DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR Tronfjell hyttegrend

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 13.01.2025

Tilhørende plankart er sist revidert: 13.01.2025

Godkjent av kommunestyret:

1. Formål

Formålet med planen er å etablere ei hyttegrend i Tronsvanglia, med inntil 26 høystandard hytter.

2. FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Terrengtilpasning

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet beholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir minst mulig, og fyllinger og skjæringer skal legges så naturlig som mulig i terreng og tilpasses landskapet. Eksisterende vegetasjon skal bevares, utover det som er nødvendig for å få sette opp bygninger, etablere adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder, løyper/stier, og andre tekniske inngrep. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert.

2.2 Vann- og avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes privat, felles vann- og avløpsnett, jf. reguleringsbestemmelse punkt. 8.1.

2.3 Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger.

Etter søknad kan inntil 500 m² av tomten (+ev. areal av bygg) gjerdes inn. Gjerdet skal ha høyde mellom 1 -1,2 meter, og skal være av type skigard eller liggende bord/rundstokk, alternativt som nasjonalgjerde. Største lysåpning (høyde) mellom bakken og første bord, eller mellom to bord, skal være 15 cm. Gjerder som oppføres i treverk skal holdes ubehandlet, eller males i jordfarger. Det tillates ikke flaggstenger eller portaler. Det tillates en levegg pr eiendom. Leveggen skal være festet i bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på hytta. Maksimal lengde og høyde på leveggen er inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde. Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendig fasade tillates ikke.

2.4 Energi, klima og miljø

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer. Fortrinnsvis benyttes materialer av tre. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved bruk av solcellepaneler skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader. Enkeltstående solcelleanlegg må omsøkes særskilt. Fasadebelysning som kun har til hensikt å belyse utvendig fasade tillates ikke.



2.5 Overvann

Det skal utarbeides en overvannsplan før utbygging igangsettes. Planen skal vise hvordan området skal håndtere overvann og hvordan bekken langs Tronsvanglia skal håndteres med tanke på flomvann. Planen skal legges til grunn for prosjektering og ivaretagelse av overvann på den enkelte tomt, og innenfor planområdet. Alt overvann skal håndteres lokalt. Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøingsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres. Det skal utbedres grøfter og etableres flom- og ledevoller i bestemmelsesområdene for å sikre området mot flomvann. Ledevollene skal være minimum 1 meter høye fra bekkens sideterreng og bygges opp av stedlige masser i terrenget, som tilsåes/revegeteres etter bygging. Flomvannføringen skal ikke økes nedstrøms.

2.6 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. Fylkeskommunen og Sametinget skal varsles. Disse forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

Alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 6.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området, og farger skal være mørke jordfarger, gråtoner, eller ubehandlet tre. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke, heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Alle hytter skal ha tradisjonelle saltak, men det kan etableres mindre takoppløft og vinkler som underordner seg hovedformen. Taktekking skal være med torv, skifer, shingel eller tre. Hovedhytta tillates oppført med gesimshøyde maksimalt 3,2 meter og mønehøyde maksimalt 5,2 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse kan være mer enn 60 cm over planert terreng. Terrassen skal ligge på terreng. Alle ubebygde arealer som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veier skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veger. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. Alt vannet fra hyttetak infiltreres på tomten.



3.1 Eksisterende og framtidig fritidsbebyggelse (BFR1-6)

Innenfor BFR1-6 kan det oppføres 4 bygninger på hver tomt:

Hytte, anneks, uthus/garasje og/eller gapahuk/lysthus.

Samlet bebygd areal (BYA) tillates inntil 180 m² for bebyggelse.

Hytte: inntil 150 m² BYA

Anneks: inntil 20 m² BYA

Uthus/garasje: Inntil 30 m² BYA.

Parkeringsplass (min. én pr hytte): 18 m² BYA, dersom det ikke bygges carport/garasje.

Adkomst til hyttene er fra SKV 3, 4 og 5.

3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse på tuntomter (BFR7-8)

BFR7 og 8 er tuntomter hvor det tillates bygget 3 mindre hytter med tre boenheter som et tun. I tilknytning til hyttene tillates det bygget uthus/garasje/gaphuk/lysthus, ref. pkt 3.1. overfor.

Maksimal BYA for tuntomten er 30 % BYA.

Til byggesøknaden skal det vedlegges en helhetlig tomtedelingsplan som viser hvordan hele tuntomten er tenkt bebygd. Tomtedelingsplanen skal vise tomteinndeling for hyttene, adkomst, parkering og andre arealinndelinger så som felles uteareal mm. Den enkelte tuntomt tillates også bebygget som en enkelttomt likt som for tomtene i BFR1-6.

Adkomst til hyttene er fra SKV 2.

3.3. Vannforsyningsanlegg (BVF)

Planområdet skal tilknyttes private Tronfjell vannverk på eiendommen gnr/bnr. 7/20.

Fjellbrønnen har id. 128039. Det tillates oppført pumpehus innenfor området og ev. tanker for lagring / magasinering av vann.

3.4 Avløpsanlegg (BAV)

Det tillates etablert renseanlegg innenfor eiendommen gnr/bnr. 7/20, vist i plankart. Nødvendige bygninger på tomtene tillates.

3.5 Energianlegg – trafo

Det tillates etablert trafo innenfor planområdet etter anbefalinger fra Klive AS.

4. SAMFERDSELSANLEGG

4.1 Kjøreveg (SKV 1-5)

Tronfjellia, SKV1 er privat adkomstvei til området. Stikkrenne gjennom Tronsvanglia skal være dimensjonert for å tåle en vannføring på 2,6 m³/s.

SKV2-5 er private adkomstveier. Veiene er felles for de som har adkomst til hytte / fritidsbolig langs vegen, men skal være åpen for allmenn ferdsel. Veiene skal opparbeides med stikkrenner som er dimensjonert for å tåle en vannføring på 2,6 m³/s, og skal ha toppdekke av grus. Det kan etableres en avkjørsel per fritidsboligtomt. Veiledende avkjørselspiler er satt i plankartet. Avkjørsel skal ikke være bredere enn 4 meter. Plassering og utforming skal vise i situasjonsplan vedlagt byggesøknad for fritidsbolig. Veiene er regulert i tråd med Midt-Hedmark brann- og redning sin kravspesifikasjon for adkomstveier med akseltrykkbelastning på minimum 10 tonn. Frisiktsoner er satt inn mot Tronfjellia.



4.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Grøfter og skråningsutslag er lagt i arealformål Annen veggrunn, AVG. Her kan det også etableres infrastruktur for vann, avløp, elektrisitet og fiber.

4.3 Parkering (SPA)

o_SPA er en offentlig parkeringsplass som benyttes som parkering for dagaktiviteter på Tronsvangan og i Tronfjell, sommer og vinter. Parkeringsplassen skal ha toppdekke med grus.

SPA1 er bebygd med garasje for løypemaskin. Det tillates ikke parkering framfor garasjen.

Det tillates etablert avfallskontainere på parkeringsplassene etter avtale med FIAS og grunneier.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 LNFR

Innenfor LNF-området er det tillatt med den bygge- og anleggsvirksomhet som følger av stedbunden næring, det vil si tradisjonell landbruksvirksomhet. Jordloven gjelder for disse områdene.

5.2 Friluftformål (LF1-6)

I områdene som er regulert til friluftsliv skal arealene kunne benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier, og byggesøknad til kommunen kan det tilrettelegges for turstier, skiløyper, gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Områder rundt bekkedrag og vassdrag skal være inngrepsfrie eller tilfredsstillende sikret med hensyn til flomvern.

Det tillates utgraving av VA-trasé og flomforebyggende tiltak innenfor formålet. Tiltakene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Etter graving skal stedegen vegetasjon reetableres og skjøttes slik at områdene får et mest mulig naturlig preg.

LF1

Det tillates plukkhogst og uttak av enkelttrær. Vegetasjon og landskapskarakter skal bevares.

LF2-3

Eksisterende vegetasjon skal beholdes i en bredde av 6 m på hver side av bekken.

LF 4-6

Det tillates plukkhogst og uttak av enkelttrær. Vegetasjon og landskapskarakter skal bevares.



6. HENSYNSSONER:

6.1 Sikringssone drikkevann (H110 og H120)

H110 er nedslagsfeltet til drikkevannskilden, sone 1. Innenfor sonene må det ikke iverksettes tiltak eller arealbruk som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten i området eller utgjøre alvorlige kilder for forurensing.

H120 er drikkevannskilden, med arealformålet BVF.

Sone 0 skal sikres med 1,8 m høyt flettverksgjerde for å beskytte råvannsinntaket og tekniske installasjoner. Gjerdet skal strekke seg 10 m ut fra brønnområdet i alle retninger, begrenset til eiendomsgrensa mot veien. I området skal det kun foregå aktivitet knyttet til driften av vannforsyningsanlegget.

6.2 Frisiktsoner (H140)

Frisiktsoner i veikryss skal være fri for sikhindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå. Det er lagt inn frisiktsoner i alle kryss mellom Tronfjellia og de interne veiene innenfor planområdet.

6.3 Flomfare (H320_1 og H320_2)

H320_1 er 20 meter bred og H320_2 er 40 meter bred.

Innenfor hensynssonene, sikringssone for flomvern, skal naturlige bekkeløp beholdes. Det gjelder et generelt byggeforbud innenfor hensynssonene. Etter egen søknad og avklaring etter gjeldende lovverk tillates det inngrep i bekkeløpet for rensking, sikring og/eller andre tiltak som sikrer erosjon og gjengroing i bekkeløpet.

Det skal etableres flomvoll på 1 meters høyde fra bekkens sideareal på hver side av bekken i H320_1 på utsiden av vegetasjonssonen. Etablering av adkomstveg og kryssing av H320_1 kan tillates etter søknad.

6.4 Krav til infrastruktur - VA (H410)

På det arealet som har slik hensynssone tillates det etablert avløpsledninger. På disse arealene tillates det nødvendige terrengarrangeringer for å etablere et minirensesanlegg med tilhørende anlegg etter egen søknad.

6.5 Hensyn grønnstruktur (H540_1 og H540_2)

H540_1:

4 meter bred buffersone mot slåttemark skal bevares ubebygget og bunnvegetasjonen skal ikke fjernes. Det kan ryddes trær, busker og kratt, men sonen skal være en mest mulig urørt sone mellom byggeområdet og slåttemarka på naboeiendommen for å ta hensyn til denne.

H540_2:

6 meter bred vegetasjonssone fra kant ned mot Søndre Tronsåa og 6 meter inn på planområdet hvor vegetasjonen ikke kan fjernes, med unntak av uttak av enkelttrær.



7. BESTEMMELSESSONER:

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 - #3)

I disse arealene tillates det etablert flomforebyggende tiltak som jordvoller, ledevoller, utbedring og plastring av grøfter, samt andre flomforebyggende tiltak.

8. REKKEFØLGEKRAV

1. Før det gis byggetillatelse for teknisk infrastruktur og/eller nye fritidsboliger, samt opprettelse eller endring av eiendom for slike formål, skal det foreligge tilstrekkelig sikkerhet for at det kan etableres tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig mengde drikkevann, godkjent avløpsanlegg etter forurensingsloven og lovlig atkomst til veg, jf. kravene i pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Dette innebærer:

- Mattilsynets plangodkjenning av drikkevannskilden for samtlige abonnenter.
- Utslippstillatelse etter forurensingsloven med godkjenning av VA-planen (vedlegg 6).
- Godkjent overvannsplan for området i samsvar med bestemmelse 2.5.

2. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger skal det foreligge

- Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felles avløpsanlegg.
- Ferdig utformet kryss mellom fv. 2222 og Tronsvanglia, i henhold til bestemmelsene i veinormalene.
- Avtale med FIAS om renovasjonspunkt for området.