



REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 3426_202201

Saksnummer: 22/193

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 08.07.2022

Tilhørende plankart er sist revidert: 07.07.2022

Godkjent av kommunestyret:

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

PBL § 12-5 nr.2 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

PBL § 12-5 nr.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

PBL § 12-5 nr.4 Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

PBL § 12-5 nr.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsmål
- Spredt boligbebyggelse

1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på landskap, natur og miljø blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon og landskapsform skal i størst mulig grad bevares, men tillates fjernet eller endret der det er nødvendig for å få gjennomført godkjente byggetiltak, opparbeidet adkomstveger, og ellers i uteområder. Snauhogst tillates ikke. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal planeres til opprinnelig terreng og med egnet vekstlag, slik at stedegen vegetasjon blir re-etablert.

1.2 Universell utforming

Alle tiltak i allment tilgjengelige områder utformes etter prinsippet om universell utforming.

1.3 Energiforsyning

Utbygger skal ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet. Ev. ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen. Grøfter/ledningstraséer for strøm og fiber skal inngå i en helhetlig struktur.

1.4 Vann og avløp

Alle boliger må være tilknyttet felles anlegg. Det tillates ikke etablering av privat vannkilde/avløp.

1.5 Rækkefølgekrav

Før byggestart må det foreligge en godkjent teknisk plan for vannforsyning og avløpsnett, og ev. utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg. Planen skal være utarbeidet av kompetente fagmiljø og inneholde informasjon og vurdering av relevante forhold og gjennomførbare løsninger. Det må dokumenteres at planlagt vannforsyning både gir nok og trygt drikkevann, slik det kreves av pbl. §27-1 uten at det endrer vannkvalitet og leveringssikkerhet for allerede tilknyttede abonnenter.

Før utbygging må det foreligge en godkjent plan for energiforsyning, ev. tilkobling til høyspentnett og plassering av nettstasjon. Planen skal også vise grøfter og ledningstraséer for strøm og fiber.

Renovasjonsordning for avfall skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

Før utbygging av veier må det foreligge en godkjent plan som viser hvordan overvann er tenkt løst, med grøftesystemer, stikkrenner, ev. tiltak for fordrøyning/infiltrasjon, mv. Oppmåling/utstikking av veger og plangrenser må gjøres før utbygging.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse (B)

For B1-B22 kan det oppføres maksimalt én bolig per tomt. For B23 og B24 kan det oppføres maksimalt én bolig per tomt, *eller* maksimalt én tomannsbolig i rekke eller kjede per tomt. Det kan oppføres én garasje per bolig, samt ev. uthus, bod e.l. innenfor bestemmelser om utnyttelse.

For B1-B4 kan samlet BYA (bebygd areal på hver enkelt tomt ikke overstige 350 m². For B5-B22 kan samlet BYA på hver enkelt tomt ikke overstige 250 m² BYA. For B23 og B24 kan samlet BYA for hver enkelt tomt ikke overstige 350 m². Ved utregning av BYA skal det medregnes 1 utendørs parkeringsplass med 18 m² BYA.

For boliger gjelder 4 meter byggegrense, målt fra nærmeste eiendomsgrense. Mindre, frittliggende bygg på mindre enn 50 m² BYA, som ikke skal brukes til beboelse, som garasje, carport, uthus eller bod, kan bygges inntil 2 meter fra eiendomsgrense. Byggegrenser er ikke vist på plankartet.

For B1-B4 og B19-B24 skal det benyttes saltak med takvinkel 20°-34°. For disse tomtene tillates bolighus med inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,1 meter gesims. Møneretning skal følge lengderetningen på bygget.

For B5-B18 kan det benyttes pulttak eller flatt tak. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims 6,5 meter. For boliger med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4° takvinkel. Om det for B5-B18 ikke benyttes pulttak eller flatt tak skal det for disse tomtene benyttes saltak etter samme bestemmelser som for B1-B4 og B19-B24. Andre takformer enn flatt tak, pulttak og saltak tillates ikke.

For andre bygg enn bolig tillates maksimalt 5 meter mønehøyde og 3,5 meter gesimshøyde.

Det skal tilrettelegges for minst to parkeringsplasser per bolig, hvorav minst én skal være i garasje/carport.

Boliger på følgende tomter, med terrenghelning 1:5 og brattere, skal bygges med sokkel: B12, B15 og B20. Synlig grunnmur under sokkeletasje skal ikke overstige 30 cm. Sokkeletasjen skal kles som resten av huset.

For boliger som ikke bygges med sokkel skal ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse være mer enn 130 cm over planert terreng.

Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses og underordnes opprinnelig terreng, landskap og annen bebyggelse i området, på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning, og ellers med utgangspunkt i anbefalt byggestil for boliger, slik det er beskrevet i veileder «Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdalen» (1994).

Bygningene skal plasseres på tomta slik at dype skjæringer og høye fyllinger og forstøtningsmurer unngås. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5. Maksimal fylling skal beregnes ut fra opprinnelig terreng og skal ikke overstige 1,5 m. Fyllinger over 1,5 meter skal begrunnes i søknad og vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Bygningers høydeplassering skal godkjennes av kommunen.

For ny bebyggelse skal det benyttes tradisjonelle byggematerialer i tre og naturstein. På vegger av tre skal det fortrinnsvis brukes stående panel, og denne skal gå helt oppi gavltrekanter. Tak skal være av torv, skifer eller grå betongstein.

Om det benyttes andre materialer skal dette begrunnes i søknad og vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Utendørs murer skal bygges i stein, eller som pusset mur i mellomgrå farge. Glatte murer i hvitt eller andre murer tillates ikke.

Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade. Utendørs belysning skal fortrinnsvis være sensorbasert.

Det skal være minst 400 m² utendørs lekeareal på hver tomt.

Overvann skal løses på egen tomt ved fordrøyning/infiltrasjon. Ved bruk av torv på tak er dette godkjent som løsning som fordrøyning av takvann.

Nødvendige tiltak, som skjæring, fylling, eller mur, for å føre opp regulert veg, skal tillates innen formål for boligbebyggelse.

2.2 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal etableres iht. retningslinjer angitt av kommunen eller tjenesteleverandør for avfallshåndtering.

2.3 Krav til byggesøknad

Nye tiltak innen området krever byggesøknad.

Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:

- plassering av bygninger
- Terrenginngrep
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Støttemurer og gjerde
- Uteoppholdsareal
- Adkomst fra felles veg, og parkering
- Avstand til eiendomsgrenser
- Grøfter og andre tiltak for VA-anlegg på egen tomt.

Det skal også følge med nødvendige terreng- og bebyggelsessnitt med høydeangivelser på bebyggelse, samt eksisterende og nytt terreng.

Byggesøknaden skal også redegjøre for hvordan overvann håndteres.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg (privat atkomstveg)

Regulert veg er felles for alle boligene. Veg skal opparbeides med 4 meter kjørbare bredde pluss 0,25 meter skulder på hver side, totalt 4,5 meter. Der vegen er brattere enn 7% tillates total vegbredde inntil 5,5 meter inkludert 0,25 meter skulder på hver side.

Vegen må være dimensjonert både med oppbygging og geometri for å håndtere større kjøretøy som for eksempel slokkebil (vanlig brannbil).

Terrenginngrep som er nødvendige for å føre frem veg skal som hovedregel utføres innen formålsgrensene for veg. Der det er nødvendig tillates det mindre terrengtiltak i tilstøtende formål dersom dette er innenfor reguleringsplangrensa.

Vegens sidearealer (skjæring/fylling) skal i der grunnen består av løsmasser ha helning ikke brattere enn 1:1,5. Der grunnforholdene krever det, eller der det er tilstrekkelig plass, eller der det på annen måte er hensiktsmessig, skal vegens sidearealer ha slakere helningsgrad.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt langs vegen, for eksempel ved bruk av dypdreneringsgrøfter eller regnbed.

3.2 Annen veggrunn - grøntareal

Areal regulert til annen veggrunn skal opparbeides som grøntareal/ vegskråning med plass til snøopplag.

Ved kryss med adkomstveg i Vetlåsen boligfelt kan areal med formål annen veggrunn benyttes til veg for å optimalisere kryssløsningen med tanke på sikkerhet, stigningsforhold mv.

Adkomst til bolig med gnr. bnr. 6/27 tillates å krysse areal med formål annen veggrunn ved avkjørselen fra Fv. 735.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Vegetasjonsskjerm

Innen areal med formål vegetasjonsskjerm skal ny eller eksisterende vegetasjon utgjøre en skjerm mellom planområdet og tilstøtende arealer utenfor planen. Ved tilplanting skal stedegne planter benyttes. Trerekke bør skjøttes. Mindre infrastrukturtiltak er tillatt der det er nødvendig.

5.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsmål

Områdene som er regulert til friluftsmål skal være allment tilgjengelig. Vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad. Kun plukkhogst tillates.

Etter avtale med grunneier og godkjent søknad hos kommunen kan det tilrettelegges for skiløyper, akebakke, gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, ball-løkke, samt andre arealer for lek- og frilftsaktiviteter.

Det kan 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 også mindre terrengarbeider for å tilrettelegge for overvannshåndtering, samt nødvendige infrastrukturtiltak som vann- og avløpsledninger mv. Slike tiltak behandles av kommunen etter egen søknad.

5.2 Spredt boligbebyggelse

Det tillates maksimalt én bolig innen området.

Det tillates adkomstvei med avkjørsel fra Fv. 735 til bolig på eiendom med Gnr. Bnr. 6/27.

Det skal tillates infrastrukturtiltak som er nødvendige for utbygging innen planområdet.

Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad.

Tillegg til bestemmelsene etter Lov om kulturminner:

Kulturminner

Hvis det i forbindelse med realisering av tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringssone på fem meter, skal arbeidet stanses. Det er viktig at de som utfører arbeidet også blir informert om dette. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturavseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd. Meldingen skal også sendes til Sametinget.