

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KNAUSVOLA HYTTEOMRÅDE

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

Plan-ID: R43

Planen er datert 29.05.2019

Bestemmelsene er datert 29.05.2019

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å regulere hyttetomter og fortette eksisterende hyttefelt.

2 FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

2.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus og garasjer m.m.

2.2 Arkeologiske kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. Under byggearbeider skal det etterstrebtes å ta vare på noe av den eksisterende vegetasjonen.

Grøfter, vegskjæringer, fyllinger og andre sår i terrenget arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

2.4 Radon

Jfr. TEK-17, § 13-15 skal bygninger for varig opphold sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m³. Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

2.5 Revegetering

Sår i landskapet etter graving skal arronderes og revegeteres umiddelbart etter anleggsavslutning.

2.6 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann føres ut på terreng på egen eiendom.

2.7 Tekniske anlegg

Innenfor planområdet er det tillatt med innlagt vann og utslipp av vann fra kjøkkenbenk, utslagsvask, vaskeservant, dusj og vannbasert toalettløsning, jf. VA-plan. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg el. som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Toalettssystem som benytter vann til nedspyling er tillatt. Alt avløp fra fritidseiendommene skal via privat stikkledning tilkobles offentlig ledning.

Dersom det skal føres strøm inn i det regulerte området, skal dette etableres med jordkabel. Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt iht 2.1 og 3.1.4.

Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres for 200-årsflom, pluss sikkerhetsmargin.

2.8 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til HMS legges til grunn.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 NR. 1)

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-58)

3.1.1 Type bebyggelse

Områdene BFF1-58 skal bebygges med frittliggende fritidsbebyggelse.

Tomtene kan ikke deles opp. Det kan tillates å slå sammen to tomter til en tomt.

3.1.2 Utnyttelsesgrad

For BFF1-58 tillates det oppført inntil tre bygninger per tomt, gjerne i tun. Total utnyttelse per tomt beregnes til maksimalt BRA: 150 m². Hovedhytta kan maksimum ha BRA: 120 m².

I tillegg til hovedhytta kan det oppføres et anneks eller garasje på inntil BRA = 20 m², og et uthus på inntil BRA = 10 m². Anneks og uthus kan bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte.

Oppstillingsplass for to biler uten overbygg (garasje) skal ikke medregnes i BRA.

Bruksareal i underetasje, helt eller delvis under terrengnivå, medregnes i grad av utnytting med 50 %.

Det tillates oppføring av terrasse i forbindelse med bebyggelsen.

3.1.3 Byggehøyder og terrengtilpasning

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaking av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

Bygningene kan oppføres i 1 etg. med en gesimshøyde på maksimalt 330 cm og mønehøyde 580 cm målt fra topp grunnmur. Som en del av hytta kan oppstuggu oppføres med en maksimal gesimshøyde på 470 cm målt fra topp grunnmur.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,5 meter.

Hovedbygningen på hver tomt skal ligge med lengderetningen i flukt med terrenget. Møneretning skal følge den enkelte bygningens lengderetning. Mindre utbygg og mindre bygninger som uthus og anneks tillates med lengderetning på tvers av terrenget. Det tillates takopplett/tverrøster/arker inntil 1/3 av husets lengde.

På tomtene: BFF30, 34, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 og 53 tillates ikke oppstuggu.

3.1.4 Bebyggelsens utforming

Bygg skal ha utforming, material- og fargebruk som best mulig underordner seg naturpreget i området. Det skal brukes farger som ligger innen jordfargeskalaen i grått til brunt og være matt i overflaten. Unntaket fra fargekrav er omramninger på vinduer/dør, her tillates bruk av «neverhvit».

Vegger skal være i tre, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Bygninger på tomta skal ha samme hovedfarge.

Taktekking skal være mørk og matt i overflaten. Blanke takplater er ikke tillatt. Torvtak tillates.

Bygningene på tomt BFF1-18 kan ha skråtak med minimum 10° fall. En sammenhengende takflate skal ikke overstige 70 m², da må den brytes opp, eksempelvis saltak, vinkel eller ulike høyder. Når saltak benyttes skal takvinkel være mellom 18 til 27 grader.

Bygningene på tomt BFF19-58 skal ha saltak med takvinkel mellom 18 til 27 grader.

Bygninger på tomt BFF19-58 skal ha oppdelte vindusflater med moderat størrelse og antall.

3.1.5 Veranda/terrasse

Det er ikke tillatt å sette opp veranda eller terrasse på en slik måte at den blir dominerende i landskapet. Slike installasjoner skal i størst mulig grad ligge på bakkenivå. Høye murer for terrasse tillates ikke.

3.1.6 Gjerder og installasjoner

Hytteier kan, som vern mot bufe, oppføre gjerde rundt deler av tomta.

- Det er tillatt å gjerde inn tunet (uteplass, parkeringsplass inne på tun og inngangsparti) med inntil 100 løpemeter gjerde.
- Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm, men stolper kan være høyere. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Gjerder skal ikke stenge stier, skiløyper o.l.
- Eier skal vedlikeholde gjerdene på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Kommunen kan for eiers regning fjerne gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr.

Flaggstenger, portaler eller andre frittstående konstruksjoner tillates ikke.

Parabolantennene og tekniske anlegg, som solceller og solfangere, skal ha mørk farge og skal ikke monteres høyere enn mønehøyde.

3.1.7 Atkomst

Tomtene skal ha atkomst fra den veg som fremgår av plankartet, eller med pil på plankartet. Atkomstpunkt kan justeres / forskyves for best mulig plassering etter at tomta er oppmålt. Atkomst skal framgå i søknad om byggetillatelse på tomta.

3.1.8 Søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre) som viser atkomst, plassering av fremtidig bebyggelse, parkering, gjerde, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Det skal redegjøres for fargebruk og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene; tiltakets fjernvirkning og hvordan bebyggelsen er tilpasset eksisterende terreng.

Søknaden skal også på kart og snitt vise den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer).

3.1.9 Tomtenes størrelse og plassering

Det tillates en justering av plassering og størrelse av tomtene vist på plankartet ved utstikking og utstedelse av matrikkelbrev. Arealet for tomtene kan økes eller reduseres med inntil 5 prosent.

3.2 Vannforsyningsanlegg (BVF1-3)

Det er vist 3 områder avsatt til vannforsyningsanlegg som skal benyttes til vannforsyning i hytteområdet. Vannverk som har samme kilde (gjelder også grunnvann), og som skal betjene mer enn 20 husstander/50 personer er godkjenningspliktig etter drikkevannsforskriften.

3.3 Skiløype (BST1)

Området omfatter eksisterende trase for skiløype.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV1-5)

Kjørevegene SKV2-4 er private atkomstveger til fritidsbebyggelsen i det regulerte området. SKV2 er felles for tomtene BFF1-18, SKV3 er felles for BFF19-35 og SKV4 er felles for BFF36-58.

Vegene skal opparbeides med enkel standard, og anlegges naturlig i terrenget slik at store terrenginngrep unngås. Det tillates at vegene justeres med inntil 3m i forhold til plankartet dersom det ved utstikking påvises at dette gir bedre terrengtilpasning.

SKV5 omfatter eksisterende privat veg Øvrilldalen, og er felles for Vingelen sameie og gnr/bnr 17/24.

Vegskjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av atkomstvegen skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

Vegene kan vinterbrøytes.

4.2 Annet veggrunn – Grøntareal

Arealet omfatter nødvendig areal for skjæring/fylling/grøft/snøopplag mv. Det tillates legging av rør/kabel innenfor formålet.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (GTV1)

Området reguleres til turveg. Turvegen skal være av en standard som gjør den kjørbær.

6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 Friluftsmål (LF1)

Friluftsområdene som omgir hyttebebyggelsen er del av et større område for friluftaktiviteter og kan benyttes til skiløyper, stier og som grøntanlegg i tilknytning til bebyggelsen.

Normal drift/skjøtsel av skogen tillates. Flatehogst tillates ikke.

Det tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veger. Nødvendig anlegg til teknisk infrastruktur forøvrig jf. 2.7 og 3.2 tillates anlagt etter godkjennelse fra kommunen. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres med stedegen vegetasjon.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandområde (VFS1-3)

Områdene reguleres til friluftsområder for hyttefeltet og allmennheten.

8 HENSYNSSONER

8.1 a.1) Sikringssone, frisikt (H140_1-2)

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan. Frisiktlinjene er 6X50 m i kryssene mellom SKV3 og SKV5 og SKV4 og SKV5.

8.2 a.3) Faresone, Høyspenningsanlegg (H370_1)

H370_1 omfatter fareområdet langs eksisterende 132 kV høyspentlinje. Innenfor faresonen tillates ikke etablering av bebyggelse for permanent eller varig opphold. Ved flytting av høyspentlinjen, eller omlegging til jordkabel, skal faresonen fastsettes av linje-eier.