

Bestemmelser

Reguleringsplan for Roaseter hytteområde

Plankart datert:	07.09.2022
Bestemmelser sist revidert:	07.09.2022
Godkjent kommunestyret:	
Planid:	202101

§ 1 Planens formål og avgrensning

Formålet med planen er å detaljregulere byggeområder i kommuneplanens arealdel til frittliggende fritidsboliger.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (BFF)
- Vannforsyningsanlegg (BVF)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (SVK)
- Parkering (SPP)
- Annen veggrunn – Grøntareal

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag (GTD)

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr.5)

- Landbruks-, natur- og friluftformål (L)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Område for grunnvannsforsyning (H120)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø(H560)
- Bevaring kulturmiljø(H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Turvei til Finntjernmarka (GTD3)

Innen det er gitt ferdigattest på siste 20% av de 15 nye fritidsboligene skal turvei til Finntjernmarka være ferdigopprustet.

3.2 Frisikt mot FV255

Det skal etableres en frisiktsone på 10x100m og hjørneavrunding mot FV255 før første ferdigattest på de 15 nye fritidsboligene.

3.3 Vannposter

Før det gis byggetillatelse til nye boenheter (tomt nr. 34, 35, 49, 61, 63, 73, 76, 77, 78, 91, 108, 111, 112, 113, og 114) og ved økt bruk av hyttene, må grunneier dokumentere og sørge for vannposter med tilstrekkelig vannmengde med kvalitet iht gjeldende lovverk. Vannpostene må etableres innenfor planområdet og med god vegadkomst. For etablering av nye felles vannforsyningsystemer vises det til drikkevannsforskriften.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Tidspunkt for anleggsvirksomhet

For nye fritidsboliger tillates kun bygge og anleggsvirksomhet i perioden 01.06-01.11 og 01.01 – 20.04.

4.1.1

For nye fritidsboliger kan bygge og anleggsvirksomhet kan kun skje i perioden mellom kl. 07.00-18.00

4.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016) skal følges i bygge- og anleggsfasen.

4.3 Dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større. Situasjonsplanen skal vise:

- a) Plassering av bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, møne- og gesimshøyder, høyde på mur, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Eventuelle planlagte framtidige byggetrinn skal også være vist.
- b) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, opprinnelig og ferdig planert terreng.
- c) Interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsareal, terrengarbeid, ev. murer og andre melde- og søknadspliktige tiltak.
- d) Overflatevannshåndtering.
- e) Terrenginngrep med skjæring og fylling.
- f) Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvor overskuddsmasser skal benyttes eller leveres.

4.4 Sikringsgjerder

Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte områder på tomta) kan tillates så fremt behovet kan dokumenteres.

4.5 Terrengetilpasning og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

4.6 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi. Det skal tilstrebes gjenbruk av overskuddsmasser lokalt.

4.7 Flom og overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal primært håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

Det skal sikres trygge flomveier som følger lavbrekk i terrenget, eller avskjæres til nærmeste bekkeløp. Det skal tilstrebes å opprettholde de naturlige feltgrensene.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Det bør tilstrebes bruk av torvtak eller liknende fremfor harde takflater. Takvann skal ledes direkte ut i terreng.

4.8 Renovasjon

Miljøborg ved Vassenden skal benyttes som renovasjonsordning for området.

4.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.10 Strøm og telekommunikasjon

Ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

Trafo kan plasseres langs vei over hele planområdet, uavhengig av arealformål.

4.11 Vann og avløp

Det tillates ikke innlagt vann.

Det tillates følgende løsninger for toalett:

- Biologisk toalett basert på formuldingsprinsippet.
- Forbrenningstoalett med tilstrekkelig dokumentasjon.
- Vakuumtoalett til tett tank.

Utslipp fra vakuumtoalett til tett tank:

Etter søknad kan administrasjonen fatte vedtak om utslippstillatelse til tett tank fra avløp fra vakuumtoaletter når følgende forutsetninger er oppfylt:

- a) Det tillates bare vakuumtoaletter som bruker maks 1 liter pr spyling.
- b) Toaletter som er avhengige av strøm skal gå på 230 Volt, evt. solcelle med aggregat-backup.
- c) Tanken skal ikke overstige 3000 liter og tankkvaliteten skal være av NS 1545 eller bedre.
- d) Tanken skal tømmes hvert år, og det skal være veg som tåler akseltrykk på minst 8 tonn.
- e) Det skal monteres varslingsanordning som varsler før tanken blir full.
- f) Tanken skal legges minst 30 m fra drikkevannskilder.
- g) Annet vann, for eksempel gråvann, tillates ikke ledet til den tette tanken.

Utslippstillatelse:

- a) Vann, som bæres inn i bygning til oppfylling av mer enn én innvendig fastmontert tank på 25 liter, defineres som innlagt vann og krever søknad om utslippstillatelse. Tank til vakuumtoalett teller ikke med i denne beregningen.
- b) Utslipp av gråvann eventuelt i tillegg til svartvann til tett tank godkjennes ikke i konsentrerte hytteområde.

Utløp fra utslagsvask skal ledes til steinsatt infiltrasjonsgrøft med retning bort fra nærmeste drikkevannskilde.

4.12 Energi

Energibrønner og vindmøller tillates ikke.

Solcellepanel på tak tillates, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon.

Flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger eller dominerende antenner for telekommunikasjon.

Parabolantennene kan tillates, men da må antennen plasseres på hytteveggen, under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

§ 5 Reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFF)

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks. en bruksenhet pr. regulert tomt.

Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke blir innesperret eller kan komme til skade.

Tomtene kan ikke deles ytterligere opp.

5.1.1 Utnytting

Samlet kan hytte, annekst og uthus ha maksimalt bruksareal (BRA) = 120m² pluss parkering (27m²) = total BRA 147m² pr. punktfeste/tomt.

Det tillates inntil 3 bygg med følgende funksjon; hytte, uthus og annekst. Annekst og uthus skal tilpasses og underordne seg hytta i størrelse.

Annekst skal ikke overstige 25 m² BRA.

Uthus skal ikke overstige 20 m² BRA.

Oppføring av badestamp eller manglekantede «grillhytter» er ikke tillatt.

5.1.2 Byggehøyder

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m fra overkant grunnmur.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m fra overkant grunnmur.

Ved plassering av hytter i terreng mellom 1:5-1:3 skal det benyttes sokkel eller avtrappet i plan. Der det bygges hytte med underetasje, skal gesims- og mønehøyde måles fra OK etasjeskiller, og det skal ikke etableres fyllinger på over 1,0 meter i forkant av hytte, eller skjæringer over 1,5 meter, i forhold til opprinnelig terreng. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt.

Ved torvtak tillates + 30cm mønehøyde.

For hytter i ett plan skal synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm.

5.1.3 Takform

Takform skal følge tradisjonell byggeskikk og som hovedregel ha saltak, med tradisjonelt takutstikk og takvinkel mellom 18 og 32 grader. Taktekkingsmaterialet skal ha en ikke-reflekterende overflate, fortrinnsvis torvtak, evt. skifer, impregnert tre eller shingel. Takpanner, takplater og takstein tillates ikke. Solcellepanel på tak kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon.

5.1.4 Farger

Fargene skal være matte og avdempet. . Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte og annekst/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

5.2 Utforming av bygninger

Det skal legges særlig vekt på at bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse i nærområdet og lokal byggeskikk.

Bygningsfasader skal ha et hoveduttrykk av tre.

Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning og foranliggende konstruksjon.

5.3 Plassering av bygg

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig. Blant annet unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

Bebyggelsen skal tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som omkringliggende høydedrag, det åpne jordbrukslandskap, vassdrag og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur. Terrenginngrep skal være minst mulig.

Der terrengfall tas opp med sokkeletasjer, kan disse utføres i tre, naturstein, betong forblend med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget.

5.4 Terrengtilpasning

Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.

Det stilles krav om at hyttene skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt jf. pkt. 4.6.

5.5 Utebelysning

Utebelysning på bygninger skal festes på vegg og være blendingsfri og nedadgående. Utendørs belysning skal ha bevegelsessensor. Det tillates kun bruk av innfelt belysning ved inngangspartier. Mastearmatur tillates ikke.

5.6 Vannposter (BVF)

Vannforsyningsanlegg er anlagt som vannposter,

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.7 Veg (SV)

Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinsmur. Vegskråning skal såes til med stedegne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

Alle nye veger som planlegges å krysse de vurderte bekkene må etableres på en slik måte at flomvann ikke ledes på avveie ved en dimensjonerende flom. Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% i henhold til TEK17 § 7-2.

Ny veger er regulert med en bredde på 4,5 meter

Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningsfartøy hele året.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer i horisontal og vertikalplanet for å sikre minimale terrenginngrep. Alle justeringer skal skje innenfor formålene veg eller annen veggrunn - grøntarealer.

5.8 Annen veggrunn – Grøntareal

Områder vist som annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, stabiliserende tiltak, sikkerhetssoner, snødeponering o.l

5.9 Parkering (SPP)

SPP skal benyttes til felles utfartsparkering.

GRØNNSTRUKTUR

5.10 Tursti (GTD1-2 og 4)

Arealet skal benyttes til tursti. Det tillates kun enkel vegetasjonsrydding og plukkhogst. Enkle bruer/klopping av bløte områder tillates for å skåne naturen.

5.11 Tur/sykelsti til Finntjernmarka (GTD3)

Arealet skal benyttes til tur og sykkelsti. Det tillates enkel vegetasjonsrydding og plukkhogst. Klopping av bløte områder tillates for å skåne naturen. Turveien kan gruses, planeres og tilrettelegges slik at den blir fremkommelig på sykkel. Maksimal tillatt bredde er 1,5m

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTFORMÅL

5.12 LNF-formål (L)

Benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom områdene. Andre terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots. Det tillates ikke mellom lagring av masser eller annen anleggsrelatert virksomhet innenfor formålet.

Eventuell hogst skal utformes i henhold til gjeldende verneskogbestemmelser og det skal tas hensyn til utsikt og solgang til hyttene. Flatehogst tillates ikke.

Jordlov og skoglov skal fortsatt gjelde i LNF-områder.

§ 6 Hensynssoner

6.1 H120_1 - H120_4 Sikringssone –Vannposter

Innenfor sikringssonen tillates ikke deponering av masser, søppel, tømning av avløp eller tømning av toalettrest. Snø skal ikke deponeres innenfor sikringssonen.

Ethvert tiltak innenfor sikringssonen skal omsøkes. Alle tiltak skal ha en vurdering av potensiell forurensing av vannposten.

H120_5 Sikringssone -Vannkvalitet og grunnvann

Innenfor hensynssonen tillates det ikke private grunnboringer eller etablering av gravde brønner. Dette for å beskytte etablerte drikkevannskilder og grunnvannsforsyningen.

6.2 H320 flomsone

Innenfor sone H320 tillates ikke nye tiltak. Det skal opprettholdes et begrenset vegetasjonsbelte langs bekker, elver og innsjøer. Dette er viktig for at kantsonen skal ha en god funksjon i forhold til erosjon, holde igjen næringsstoffer og fungere som leveområde for planter og dyr.

6.3 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Følgende kulturminner er båndlagt etter Kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8: steinalderboplass id. 243392 og kullgrop id.62649. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

6.4 H570 Bevaring kulturmiljø

Områdene H570 utgjør vernesone for bevaring av kulturmiljøet rundt det båndlagte kulturminnene. Innenfor hensynssone C H570 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssonene H570 som ligger nær områder som skal utvikles skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

6.5 H560 Bevaring naturmiljø (myrarealer)

Det tillates ikke nye tiltak innenfor hensynssone 560.