

# Losgård hyttegrend

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Losgård hyttegrend

PlanID: 3427 202004

Sist revidert 14.12.22

## 1. Planens hensikt

---

Planen skal legge til rette for etablering av ny fritidsbebyggelse i planområdet, med tilhørende utomhusarealer og teknisk infrastruktur.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet Fylkeskommune eller Sametinget, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd

### 2.2 Overvannshåndtering

Alle enkelttomter skal håndtere eget overvann på egen tomt. Overvann fra fellesområder skal ledes til etablerte vannveger for overvann. Kapasitet på eksisterende stikkrenner skal kontrolleres og eventuelt oppdimensjoneres.

### 2.3 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL§ 1-1 og 29-3 samt gjeldende tekniske forskrifter.

### 2.4 Estetisk utforming og tomteopparbeidelse

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget. Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig og ha god estetisk utforming som passer inn i området.

Bestående vegetasjon skal kun fjernes der hytte, atkomst og biloppstilling med tilhørende terrengbearbeidelse skal ligge.

### 2.5 Reetablering av vegetasjon

Areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibyging, skal tilsåes.

#### 2.6 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for området skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Tynset kommune.

#### 2.7 Anleggsstøy og støv

Anleggsvirksomhet i forbindelse med opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomheten skal vegnettet vannes eller saltet.

#### 2.8 Dokumentasjon

Med byggesøknad for bebyggelse på tomt skal det følge en situasjonsplan i M=1:500 som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel fra intern veg KV1, og parkeringsløsning. Valg av farger på bebyggelsen skal gå fram av byggesøknaden.

Høyde på topp grunnmur skal fastsettes med høydekote og gå fram av byggesøknaden.

Byggesøknaden skal også vedlegges terrengprofil i lengde og bredde som viser terrengbearbeiding og plassering av bygninger.

Byggesøknaden skal gjøre rede for hvordan krav i bestemmelse 4.2 angående støy er oppfylt.

For alle tiltak som berører fylkesveg, skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

#### 2.9 Inngjerding

Dersom det skal etableres gjerder rundt hytter, skal summen av bebygd og inngjerdet areal maksimalt utgjøre 40 % av arealet for hver tomt. Gjerder skal utformes på en slik måte at beitedyr ikke kan komme til skade.

#### 2.10 Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg

Ny bebyggelse i planområdet skal tilknyttes felles offentlig vann- og avløpsanlegg.

#### 2.11 Støy

Grenseverdier for utendørs støy gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 gjøres gjeldende for planen. Ved etablering av fritidsboliger med flere boenheter, skal krav til innendørs lydnivå jf. NS8175 lydklasse C, legges til grunn.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming og fargevalg som harmonerer med omgivelsene.

Bebyggelsen i området skal fargesettes med dempede/mørke farger. Tak skal ha ikke-reflekterende taktekkning. Utvendig belysning skal i hovedsak rette seg mot inngangsparti og gangareal. Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendige fasader tillates ikke.

For hver fritidsbolig (frittliggende og konsentrert) skal det opparbeides 1 parkeringsplass. For frittliggende hytter skal parkeringsplass etableres på egen tomt, mens for fritidsleiligheter skal parkeringsplasser etableres felles innenfor felt FBB1/FBB2. Parkering skal inngå i bebygd areal (BYA%), jf. veileder om grad av utnyttning. Ved parkering i garasje dekkes tomtens krav til biloppstillingsplass.

### **3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende FBF1 – FBF20**

Felt FBF1 – FBF13, samt FBF18, FBF 19 og FBF20 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.

- Tillatt BYA% pr. tomt er 18 %, men skal ikke overskride BYA = 180 m<sup>2</sup> samlet.
- Hver tomt kan bebygges med inntil 3 bygninger. Hovedhytte kan ha grunnflate inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal størrelse på øvrige bygninger er 30 m<sup>2</sup> BYA.
- Bebyggelsen skal oppføres i ett plan og uten sokkel/kjeller. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 60 cm og gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygning. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter.
- På tomtene merket FBF1 – FBF7 kan det tillates oppført bebyggelse med tverrøste med maksimal 4,0 m bredde på tverrøstedelen og mønehøyde 6,5m. Ellers samme regler som angitt over.
- Alle tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Takflatene skal være dekket med mørk takpapp, skifer, tremateriale eller torv.

Felt FBF14 – FBF17 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse

- Hyttene i felt FBF14, FBF15 og FBF16 skal etableres i to etasjer, hvorav en sokkel utgjør første etasje. Hver hyttetomt kan bebygges med ett bygg med BYA inntil 80 m<sup>2</sup>. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 6 og 8 meter målt fra ferdig planert terreng. Det tillates skjæringer på inntil 2,5 m og fylling på inntil 1,5 m for plassering av bebyggelse.
- Hytter i felt FBF17 skal etableres i én etasje. Hver hyttetomt kan bebygges med ett bygg med BYA inntil 100 m<sup>2</sup>. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 0,6 meter, og gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 meter. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Alle tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Takflatene skal være dekket med mørk takpapp, skifer, tremateriale eller torv

### **3.1.2 Fritidsbebyggelse – blokk (FBB1 – FBB2)**

I feltene FBB1 og FBB2 kan det opparbeides konsentrert småhusbebyggelse som tomannsboliger eller rekkehus med inntil 10 boenheter. BYA = 50%.

Bebyggelsen skal oppføres i ett plan. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 60 cm og gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygning. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter.

### **3.1.3 Skiløype (SKI1)**

I området tillates opparbeiding for, og maskinell tråkking av trasé for skiløype. Sommers tid kan det etableres gang- og sykkelstier med enkel standard i områdene.

### **3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA1 – ABA2)**

I området tillates det etablert felles teknisk infrastruktur for bebyggelsen i planområdet i form av trafostasjon og pumpestasjon for avløp.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Fellesbestemmelse samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Stikkrenner og grøfter dimensjoneres i henhold til TEK17 § 7 -2 for 200-årsflom + 40 % klimapåslag.

### **3.2.2 Kjøreveg (KV1 – 4, o\_KV1)**

Kjøreveg skal opparbeides som vist i plankart og i henhold til håndbok N100, veg- og gateutforming (Statens vegvesen). Omdisponering mellom formålene kjøreveg, annen veggrunn og gang- og sykkelveg vil kunne tillates som følge av detaljprosjektering.

Det tillates etablert avkjørsler til regulerte tomter fra KV1.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger og kabler kan legges i kjørevegen. Vegene opparbeides med grusdekke.

### **3.2.3 Gang- og sykkelveg (GS1, o\_GS1 – o\_GS2)**

Gang- og sykkelveg skal etableres med fast dekke. Gang- og sykkelvegen fra avkjørsel fra Savalvegen til veg merket KV2 kan brukes som kjøreatkomst til tomt merket FBF19 på plankartet.

### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – 15, o\_AVG1 – 6)**

Tekniske anlegg / infrastruktur (Va- og avløpsledninger) kan etableres innenfor annet vegareal. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering.

Skjæringer- og fyllingskråninger skal tilsåes i tråd med fellesbestemmelsenes pkt. 2.5 men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk. Adkomst til fradelte eiendommer/tomter tillates etablert på arealer regulert til formålet.

### **3.2.5 Parkering (P1)**

I området skal det etableres parkering som stilles til rådighet for brukere av ski-/turløypa gjennom området, samt for gjester til fritidsbebyggelsen i området.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS4)**

I områdene regulert til vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon som hovedregel bevares, og områdene skal framstå som skogkledde. Vann- og avløpsledninger tillates ført gjennom områdene. Hogst som er direkte relatert til framføring av ledningsnett tillates.

### **3.3.2 Overvannstiltak (OVT1)**

I området skal det gjennomføres tiltak for sikker bortledning av overvann. Det tillates tilrettelegging for skiløype i området, såfremt dette ikke hindrer funksjoner knyttet til overvannshåndtering.

## **3.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

### **3.4.1 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (LNFR)**

I LNFR-områdene kan det plasseres kabelgrøfter for elforsyning, vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering.

## **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)**

### **3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)**

Innenfor formålet tillates nødvendig omlegging av Djupdalsbekkens løp som følger av etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 2244.

På strekninga der bekken legges om, skal kanten langs bekken sikres mot erosjon.

Omlegging av bekken skal ivareta hensynet til fiskevandring på følgende måte:

- Tiltaket skal utformes slik at det ikke hindrer vandring av fisk.
- Det nye bekkeløpet skal ha etableres med ikke-permeabel bunn og naturlig bunnssubstrat.
- Det skal legges til rette for reetablering av kantvegetasjon der det er praktisk mulig.
- Tiltak i bekken tillates bare gjennomført i tidsrommet 15. juni – 15. september.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1 – H730\_6)**

Automatisk fredete kulturminne er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor båndleggingssone for bevaring av kulturminner (H730\_1 - 6) er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

### **4.2 Støysone – gul støysone (H220\_1)**

Gul støysone for vegtrafikk jf. støytredning datert 25.2.22 er avmerket i plankartet som H220\_1. Alle boenheter skal ha stille side, og minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Ved detaljplanlegging av bebyggelse må det sikres at alle boenheter har tilgang til uteplass med støynivå under grenseverdi for gul støysone.

For bebyggelse med flere boenheter i område FBB1, skal det sikres at krav til innendørs lydnivå jf. NS8175 lydklasse C, tilfredsstilles når mer detaljert bebyggelsesplan foreligger.

#### 4.3 Aktsomhetsområde for flom (H320\_1)

- Det er avsatt faresone for Djupdalsbekken som vist på plankartet. Faresonen er lik aktsomhetskartet for flom fra NVE.
- Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2.

## 5. Rekkefølgekrav

---

### 5.1 Opparbeidelse av nye veger, gang og sykkelveg, vann-, avløps og overvannsanlegg

- 5.1.1 Ved byggesøknad for regulert gang og sykkelveg inkludert omlegging av Djupdalsbekken, skal det leveres en detaljplan for arbeidet.
- 5.1.2 Før vann og avløpsanlegg byggesøkes skal infrastrukturtiltakene være prosjektert for hele feltet, i henhold til gjeldende kommunal VA-norm. Teknisk plan for disse anleggene skal være godkjent av Tynset kommune ved enhet for tekniske tjenester. Trinnvis utbygging av infrastruktur (VA og veg) tillates for deler av feltet.
- 5.1.3 Vei, gang og sykkelvei og vann og avløpsanlegg må være gitt igangsettingstillatelse før byggetillatelse til fritidsbebyggelse kan gis.

### 5.2 Før fradeling av eiendommer

- 5.2.1 Trinnvis utbygging tillates. Før det kan fradeles fritidseiendommer i medhold av planen, skal interne atkomstveger som er nødvendige for å gi atkomst til bebyggelsen være opparbeidet og innmålt.

### 5.3 Før brukstillatelse gis på fritidsboliger

- 5.3.1 Før brukstillatelse til fritidsbebyggelse gis skal gang og sykkelveg, og teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og overvannshåndtering knyttet til den aktuelle eiendommen, være ferdig opparbeidet, og vei og gang /sykkelvei skal være innmålt i henhold til kravspesifikasjon til ferdigveidata utarbeidet av NVDB brukerforum Innlandet. Dokumentasjon må sendes Tynset kommune ved Enhet for tekniske tjenester. Samtlige nye boenheter skal tilknyttes felles offentlig vann og avløpsanlegg.