

Reguleringsbestemmelser

LOSGÅRD HYTTEGREND
PlanID: 202004

Sist revidert 23.03.23

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 plan- og bygningsloven, 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 til grøfter for va-anlegg og overvann, samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, 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 saltes.

2.8 Dokumentasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en situasjonsplan i M=1:500 som viser:

- Bebyggelsens plassering
- Opparbeidelse av uteareal
- Terrengebearbeiding
- Eventuelle forstøtningsmurer
- Avkjørsel fra intern veg KV1
- Parkeringsløsning

Opplysninger som skal fremgå av søknadsdokumentene:

- Høyde på topp grunnmur skal fastsettes med høydekote.
- Terrenghøydeprofil i lengde og bredde som viser terrengebearbeiding og plassering av bygninger.
- Beskrive hvordan krav i bestemmelse 4.2 angående støy er oppfylt.
- For alle tiltak som berører fylkesveg, skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Søknad om bygging av infrastruktur:

- Situasjonsplan for vei, vann og avløp.
- Prosjektering vei.
 - o Terrenghøydeprofil av skjæringer, fyllinger og høydekoter
 - o Stikkrenner
- Prosjektering vann og avløp.
 - o Skal følge kommunens norm.

2.9 Inngjerding

Dersom det skal etableres gjerder rundt hytter, skal summen av bebyggd 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. Strømgjerde tillates ikke.

2.10 Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg

Ny bebyggelse i planområdet skal tilknyttes felles offentlig vann- og avløpsanlegg. Tilknytning til offentlig vann og avløp krever særskilt søknad for hvert byggetiltak.

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.

2.12 Fradeling av nye tomter

Tomtene skal fradeles i henhold til regulerte tomtegrenser.

2.13 Atkomst

Atkomst/avkjørsel skal plasseres innenfor regulert formål, annen veggrunn – grøntareal. For felt nr. 12 tillates også etablert avkjøring over LNF-F-formålet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anleggstiltak skal fargesettes med dempede/mørke farger. Tak skal ha ikke-reflekterende takteking. 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/biloppstillingsplass. 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 utnytting. En biloppstillingsplass = 18 m² BYA. Ved parkering i garasje dekkes tomtens krav til biloppstillingsplass. Garasjen må plasseres slik at den unngår direkte inn- og utkjøring til regulert veg.

Det tillates skjæringer på inntil 2,5 m og fylling på inntil 1,5 m for plassering av bebyggelse.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende FBF1 – FBF20

Felt FBF1 – FBF13, samt FBF18, FBF19 og FBF20

- Det tillates inntil 3 bygninger pr tomt.
- Det tillates bebygd inntil 18 % BYA pr tomt, max. 180 m².
- Hovedhytte tillates inntil 150 m² BYA.
- Øvrige bygninger tillates inntil 30 m² BYA.
- Bebyggelsen skal oppføres i ett plan og uten sokkel/kjeller.
- Grunnmurshøyden skal ikke overstige 60 cm.
Gesimshøyden tillates inntil 4 m for hovedbygning, og 3 m for øvrige bygninger.
- På tomtene merket FBF1 – FBF7 kan det tillates oppført bebyggelse med tverr-røste med maksimal 4,0 m bredde på tverr-røstedelen og mønehøyde 6,5m.
- Alle tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Takflatene skal tekkes med mørke og matte materialer. Taktekking som godkjennes er takshingel, takplater, skifer, tremateriale eller torv.
- Solcellepaneler tillates integrert i taket. Frittstående solcelleanlegg tillates ikke.

Felt FBF14 – FBF17

- Det tillates én bygning pr tomt.
- Det tillates bebyggd max. 100 m² BYA pr tomt.
- Hyttene i felt FBF14, FBF15 og FBF16 skal etableres i to plan, der sokkel utgjør det ene planet.
- Maksimal gesimshøyde er 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- I FBF17 tillates ett plan.
- Grunnmurshøyden skal ikke overstige 60 cm.
- Max. gesimshøyden er 4 meter.
- Alle tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Takflatene skal tekkes med mørke og matte materialer. Takteking som godkjennes er takshingel, takplater, skifer, tremateriale eller torv.

3.1.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert fritidsbebyggelse (FBB1 – FBB2)

- Det tillates konsentrert småhusbebyggelse som tomannsboliger eller rekkehus med totalt inntil 10 boenheter, fordelt på de to områdene.
- BYA = 50%.
- Det tillates ett plan.
- Grunnmurshøyden skal ikke overstige 60 cm.
- Gesimshøyden skal ikke overstige 4 m for hovedbygning og 3 m for øvrige bygninger.

3.1.2 Skiløype (SKI1)

I området tillates opparbeiding for, og maskinell tråkking av trasé for skiløype. Skiløypa skal sås til etter etablering. Fjerning av stein og stubber kan tillates i skiløypa så lenge traséen vil framstå som grønn i etterkant. Det kan etableres gang- og sykkelstier med enkel standard i områdene. Opparbeiding av trase er et søknadspliktig tiltak.

3.1.3 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 enhver tid gjeldende teknisk forskrift (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.

Hver tomt skal ha atkomstveg 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 ved avkjøringa til KV2 fra Savalveien skal brukes som kjøreatkomst til tomt merket FBF19 på plankartet.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – 15, o_AVG1 – 6)

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

Skjæringer- og fyllingsskråninger skal tilsåes i tråd med fellesbestemmelsen 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 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 LNF

Områder regulert til landbruksformål kan nyttes til jord- og skogbruksformål.

3.3.2 LNF-F

Arealelen skal kunne benyttes til allment friluftsliv. Eksisterende vegetasjon skal 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. Det tillates nødvendig tynning av trær i området.

3.3.3 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 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 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 bunnsubstrat.
- 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.
- Tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

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 Hensynssone Bevaring av kulturmiljø (H570_1 - H570_3)

Det tillates at det etableres skiløype og overvannsanslegg / avrenningsmuligheter, under forutsetning av at terrenget ikke endres vesentlig, og at det fremdeles skal være vegetasjon og området framstår som grønt. Skiløypa skal sås inn etter etablering. Fjerning av stein og stubber kan tillates i skiløypa så lenge traséen vil framstå som grønn i etterkant.

Det skal settes opp fysiske stengsler som eksempelvis alpingjerder under anleggsperioden for å unngå at hensynssoner eller automatisk freda soner blir fysisk berørt av tiltakene som skal gjennomføres.

4.3 Støysone – gul støysone (H220_1)

Gul støysone for vegtrafikk jf. støyutredning 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.

4.4 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 flomsonen 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 fremlegges en detaljplan for arbeidet.

5.1.2 Før søknad om oppføring av vann- og avløpsanlegg 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 før byggetillatelse blir gitt. Trinnvis utbygging av infrastruktur (VA og veg) tillates for deler av feltet.

5.1.3 Vei, gang- og sykkelvei, samt 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 samsvar med 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, samt øg teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og overvannshåndtering knyttet til den aktuelle eiendommen, være ferdig opparbeidet. 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.