

Planbestemmelser for NISSEHUSET PÅ SAVALEN

PlanID: 201703

Tynset kommune

Utarbeidet : 07.09.2018 (rev. 17.04.2020)
Erstatter bestemmelser tidligere vedtatt :
Revidert :

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Det regulerte området er vist på plankartet datert for siste revisjon 13.03.2020

Planområdets størrelse er 51 daa.

KULTURMINNER (PBL §12-7 NR. 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede 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 Sametinget og Hedmark Fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

REGULERINGSFORMÅL

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

• Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BG1 (sosi 1119)	0,2 daa
• Fritidsbebyggelse	BFR1-3 (sosi 1121)	8,3 daa
• Fritids- og turistformål	BTF1-2 (sosi 1170)	9,6 daa
• Skiløypetrase	BST1-2 (sosi 1420)	1,3 daa
• Kombinert bebyggelse og anleggsformål – fritidsbebyggelse/næring	BKB1-5 (sosi 1800)	13,6 daa

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

• Kjøreveg	SKV2-6 (sosi 2011)	2,0 daa
• Kjøreveg	o_SKV1 (sosi 2011)	1,7 daa
• Annen veggrunn - grøntareal	(SVT) (sosi 2019)	4,3 daa
• Parkering	SPA1-2 (sosi 2080)	2,9 daa
• Gangveg/gangareal/gågate	SGG1-3 (sosi 2016)	1,1 daa

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

• Grønnstruktur	G1-8 (sosi 3001)	2,9 daa
-----------------	------------------	---------

PLANBESTEMMELSER

1 FELLESBESTEMMELSER

Området skal utformes slik at det gjøres tilgjengelig for alle brukergrupper. Alle inngrep skal gjøres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal tas mest mulig vare på slik at landskapsbildet i størst mulig grad opprettholdes. Strømforsyningsnett og alle tele-, data- og styringskabler skal legges som jordkabler.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det følge situasjonsplan som viser plassering av både planlagte og fremtidig bebyggelse, avkjørsler, beplantning, parkering og terrengutforming med høydeangivelse av grunnmur for bygg, høyde på eventuelle murer og andre terrenginngrep samt på ubebygdt tomt.

Byggemeldingen skal angi hvor mange parkeringsplasser tiltaket beslaglegger av felles parkeringsplasser SPA1 og SPA2. Det kreves 2 oppstillingsplasser for bil for hver boenhet.

For boenheter mindre enn 50m² skal det anlegges minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, og for boenheter større en 50 m² skal det anlegges minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. For boenheter over 100 m² skal det avsettes en parkeringsplass pr. 5. sengeplass. Minimum 5% av p-plassene skal være handicaparkering.

Byggemeldingen for hvert enkelt tiltak skal også på situasjonsplan vise renovasjonsløsning og oppsamlingspunkt for husholdningsavfall.

Taktekking skal utføres av naturvennlige materialer som for eksempel torv, tre, papptekking, tegl eller betongtakstein. Takmaterialet skal ha en matt overflate.

Alle måleangivelser i disse bestemmelser refererer seg til måleregler i henhold til Norsk Standard 3940 og Teknisk forskrift.

Måling av BYA måles etter Tek 10 §5-2 og gesims- og mønehøyder måles etter TEK10 §6-2 og måles fra eksisterende terreng.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse (BG1)

Innenfor arealet for garasjeanlegg, BG1, tillates oppført garasje inntil 30 m² og med mønehøyde inntil 5,0 m over ferdig planert terreng rundt bygningen.

2.2 Fritidsbebyggelse (BFR1-3)

I området skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks tillatt BYA =30% pr. tomt. Hovedhytta skal ikke overstige 180 m² BYA. I tillegg kan det tillates inntil 2 frittstående uthus og ett anneks. De to uthusene kan ha en maks samlet grunnflate på 40 m², mens annekset kan ha en grunnflate på inntil 30 m².

I anneks er det tillatt med rom for varig opphold, men ikke innlagt vann.

Maksimal mønehøyde for hovedbygg er 6,5 m og for sidebygninger 5,0 m. Det tillates takopplett/tverrøste over inntil 1/3-del av hovedhusets lengde.

Større fritidsbygninger skal ha en oppbrutt form med sprang i tak- og veggflater for å tilpasse seg terrengets form best mulig.

Takutforming skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.

Nybygg/tilbygg skal i utforming, proporsjon og fargebruk harmonere med eksisterende bebyggelse.

2.3 Fritids- og turistformål (BTF1-2)

I området skal det oppføres bygninger og anlegg for reiselivsrelatert og opplevelsesrelatert næringsvirksomhet. Herunder servering, overnatting, forretningsvirksomhet og servicevirksomhet rettet mot tilreisende og brukere av området.

Det tillates bygninger som kombinerer disse formålene. Bebyggelse oppføres med maksimal gesimshøyde 6,0 m. og maksimal mønehøyde på 8,0 m. Takutformingen skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader. Grad av utnyttning = 40%-BYA.

I tilknytning til bebyggelse for næringsformål innenfor BTF1-2 skal det anlegges minimum 1 parkeringsplass pr. 75 m² BRA. Parkeringsbehov ut over det som dekkes på SPA1 skal løses på formålsområdene BTF1 og BTF2 og vises på byggemelding.

Det kan etableres inngjerdinger og byggverk for opphold av dyr utomhus. Søknad om slike tiltak skal før behandling forelegges veterinærmyndighetene til uttalelse. Eventuell oppbevaring av dyr krever i tillegg at det er innhentet særskilt tillatelse etter Dyrevernløvens § 15, siste ledd.

Nødvendige tiltak iverksettes for å hindre lukt og insektplager fra disse områdene.

2.4 Skiløypetrase (BST1-2)

Skiløypa skal være tilgjengelig for alle brukergrupper og vil på vinterstid bli belagt med skispor. På sommerstid skal løypa kunne benyttes til idrett og mosjon.

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – fritidsbebyggelse/næring (BKB1-5)

For alle områdene samlet er det viktig å få en enhetlig utforming. Ny bebyggelse må derfor ta hensyn til eksisterende bebyggelse i form og utrykk.

Søknaden om tiltak skal også vise oppsamlingspunkt for avfall. Oppsamlingspunktene skal være lett tilgjengelige for store renovasjonsbiler, og plasseres eller bygges slik at de blir minst mulig skjemmende for området.

For område BKB1 gjelder følgende:

Området skal bebygges med hytteenheter i form av leilighetsbygg eller større hytteenheter til ferie- og fritidsmarkedet som kan selges med mulighet for utleie.

Området skal ha en utforming som harmonerer med områdene BFR1-3.

På området skal det oppføres frittliggende fritidsboliger/utleiehytter med maks tillatt BYA =40% pr. tomt.

Hovedhytta skal ikke overstige 200 m² BYA. I tillegg kan det tillates inntil 2 frittstående uthus og ett anneks. De to uthusene kan ha en maks samlet grunnflate på 40 m², mens annekset kan ha en grunnflate på inntil 30 m². I anneks er det tillatt med rom for varig opphold, men ikke innlagt vann.

Tillatt maksimal gesimshøyde for bebyggelse målt i iht teknisk forskrift er: Hovedbygning: 3,5 m og for ev. sidebygning: 3,0 m.

Maksimal mønehøyde for hovedbygg er 6,5 m og for sidebygninger 5,0 m.

Takutformingen skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.

Nødvendig parkering løses på egen tomt.

For BKB2 gjelder følgende:

Området skal bebygges med hytteenheter i form av leilighetsbygg eller større hytteenheter til ferie- og fritidsmarkedet som kan selges med mulighet for utleie.

I områdene kan det føres opp leilighetsbygg ~~bebyggelse~~ med maksimal gesimshøyde på 6,0 m og maks mønehøyde på 9,0 m.

Takutformingen skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.

Grad av utnyttning for BKB2 = 40% BYA.

Nødvendig parkering løses på egen tomt.

BKB2 kan deles i maksimalt 3 selveiertomter for større hytteenheter. Det skal da lages en tomtedelingsplan for hele området. Ved utbygging av enkelttomter gjelder samme bestemmelser for størrelse og høyder som for BKB1.

For BKB3 og BKB4 gjelder følgende:

Området skal bebygges med boenheter til ferie- og fritidsmarkedet som kan selges med mulighet for utleie.

I områdene kan det føres opp bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 6,0 m og maks mønehøyde på 9,0 m.

Bebyggelse på BKB3 og nordre del av BKB4 skal i hovedsak henvende seg mot Nissekata for adkomst og felles opphold.

Takutformingen skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.

Grad av utnyttning for BKB3 og BKB4 = 60% BYA.

Innenfor områdene BKB3 og BKB4 skal det avsettes tilstrekkelig areal til lek og opphold for barn og unge.

Bilparkering for områdene BKB3 skal i sin helhet skje på parkeringsplass SPA2.

Parkeringsbehov for BKB4 ut over det som dekkes opp på SPA2 skal løses innfor formålsområdet BKB4 og vises i byggesøknaden.

For BKB5 gjelder følgende:

Området skal bebygges med boenheter til ferie- og fritidsmarkedet som kan selges med mulighet for utleie.

Tillat grad av utnyttning, %BYA-30.

Bebyggelsen kan inneholde flere boenheter. Seksjonering tillates.

Innenfor formålsområdet tillates oppført bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,5 m. For bebyggelse med sokkel tillates maksimal gesimshøyde 6,0 m. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 0,8 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.

Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet på området.

Ved utforming av byggesøknader innenfor området skal det legges vekt på at bebyggelsen harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse. Dette skal vurderes i forhold til proporsjoner på bygg, takutforming, materialbruk, farger etc.

3 SAMFERDSEL

3.1 Kjøreveg SKV1-6

Kjøreveg o-SKV1 omfatter fylkesveg FV.2244 og reguleres med en kjørebanebredde på 6,5 m. Annen veggrunn – grøntareal reguleres til eiendomsgrensen langs vegen eller mot skiløype. Byggegrense til senter veg er 15,0 m

Kjøreveg SKV2 er starten på den private veien Savalen rundt. Vegen reguleres med en kjørebanebredde på 5,0 m. Annen veggrunn – grøntareal reguleres med en bredde på 1,5 m. Byggegrense til senter veg er 10,0 m med unntak av for BVG1 der byggegrensen er 8,5 m.

Kjøreveg SKV3-4 er private adkomster til fritidseiendommene og reguleres med en kjørebanebredde på henholdsvis 4,0 og 2,5 m. Byggegrense til senter veg er 8,0 m

Kjøreveg SKV5 er privat veg til Savalen skiarena, caravanplass og eiendommer syd for skiarenaen. SKV5 er i denne plan regulert fra senterlinje i eksisterende veg.

Kjøreveg SKV6 er avkjørsel for privat veg

3.2 Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-3)- Nissegata

Nissegata er en gjennomgående gangveg fra Savalkroa til hotellet.

SGG1 er regulert med en bredde på 3,5 m, mens SGG2 og SGG3 er regulert med bredde på 4,5 m.

Krysningspunktet mellom Nissegata og SKV2 skal markeres for å sikre fotgjengerkrysning. (Skilting, markering, opphevet gangfelt, belysning e.l.)

3.3 Parkering SPA1-2

SPA1 er parkeringsplass for området BTF1 og BTF2.

SPA2 disponeres slik:

- | | |
|---|------------|
| - BKB3 disponerer | 20 plasser |
| - BKB4 disponerer | 40 plasser |
| - Disponeres av B/U2-4 i gjeldene plan R82A Savalen Sentrum | 6 plasser |

Ved opparbeidelse av SPA2 skal området brytes opp med trær og vegetasjon og gis en «mjuk» utforming. Maks 70 % av arealet nyttes til effektiv parkering. Dette gir maks 66 p-plasser på området.

4 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur G1-8

I områdene G1-8 skal mest mulig av eksisterende vegetasjon tas vare på, og snaue partier skal revegeteres og beplantes.

Områdene kan benyttes til snøopplagring. Ut over det skal området holdes ryddig og fritt for avfallsprodukter.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før ferdigattest utstedes for boenheter skal parkeringsplasser være opparbeidet i henhold til pkt. 2.6 i disse bestemmelser.