

Reguleringsplan for Gammelvollia hyttefelt II

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

Datert: 10.04.2019. Revidert 30.10.2024

Plan ID 5027 2018 007

Elements sak 2022/302 (Ephorte sak 2018/3721)

Tiltakshaver: Gjertrud Kjønnås, Andersen Raymond Kjønnås, Margunn Øien, og Kåre Malum

Konsulent: Allskog

1. Planens hensikt

- Detaljplanen skal inkludere og erstatte detaljplanen for Gammelvollia fra 2009 og bebyggelsesplanen for Kjønnås hytteområde. Planen skal justeres etter dagens situasjon og feltet skal fortettes med 17 nye tomter for fritidsbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser til hele planområdet

- Kulturminner
Om noen under arbeid skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbar stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.
- Terrenginngrep
Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng.

- Vann og avløp
Alle nye hytter kobles på felles vann- og avløpsnett. Eldre hytter i feltet som ønsker innlagt VA skal også benytte etablert fellesanlegg. Byggetillatelse gis ikke før det foreligger godkjent plan for vann og avløp.

3. Bestemmelser til arealformål

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

1121 – Fritidsbebyggelse – frittliggende

Grad av utnytting og utforming

- Største tillatte bebygd areal (BYA) på hver tomt er **120 m² BYA** ~~250 kvm~~. Det kan oppføres hytte med tilhørende anneks og uthus/garasje på hver tomt (i alt 3bygg).
- **120 m² BYA gjelder tomtene T10,11,12,13,15,16,18,26,27,28,29,30,31,32,33,36,40,41,42 samt T1,2,5,6,**
- Maks størrelse på anneks er 40 kvm og uthus/garasjer 40 kvm, til sammen 80 kvm.
- Det tillates hytter med «oppstugu». Maks tillatt areal” oppstugu” er 35 % av bebygd areal hytte.
- Maks mønehøyde for hytte er 690cm i flatt terreng og 720 cm i skrånende terreng. Maks mønehøyde uthus og anneks er 460cm. Avstanden måles over gjennomsnittlig terreng.
- Fundamentering: plate på mark, ringmur eller pilarer. Benyttes pilarer skal åpning mellom terreng og hytte kles igjen.
- Største tillatte mur- og pilarhøyde er maksimalt 40 cm i flatt terreng og maksimalt 70 cm i skrånendeterreng. Avstanden måles over gjennomsnittlig terreng. Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytte, uthus/garasje og anneks.

Takform og/eller møneretning:

- Takvinkel skal være mellom 20° og 35°. Hytte, uthus og anneks skal ha lik takvinkel.
- Hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.
- Tak skal ha torv, tre eller shingel.

Materialbruk/andre forhold:

- Til utvendig beis og maling skal det benyttes mørke naturfarger. Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger i brunt, grått og sort.
- Terrasse skal trappes ned til terrengnivå der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Et evt rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.
- Det tillates inngjerdes maks. 200 kvm av tomta (i tillegg til de kvm som inngår i hytta) i tilknytning til inngangsparti og uteområde.
- Terreng som fjernes under bygging skal lagres og flyttes tilbake når tomt skal ferdigstilles.

1420 – Skiløype

- Innenfor arealet kan det kjøres opp skiløype.

1510 – Energianlegg

- Innenfor området kan det etableres trafo.

1540 - Vann- og avløpsanlegg

- Innenfor området skal det etableres et felles VA-anlegg for området som dimensjoneres for både nye og gamle hytter. De enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegget i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for feltet.
- I tilknytning til anlegget kan det etableres et bygg på maks BYA 10 kvm med max møne 2,5m.

1541 – Vannforsyningsanlegg

- Innenfor området kan det etableres vannbasseng som skal fungere som reservevannforsyning for feltet.

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

2011 – Kjøreveg

- Kjøreveg: f_SKV_1 - f_SKV_5 skal tilpasses terrenget. Maksimal vegbredde er 5m.
- Veger skal anlegges slik at myr ivaretas på best mulig måte.
- Drenering og stikkledninger lede vannsiget på en måte som ikke blir til ulempe for nye og eksisterende bebyggelse.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- Arealet kan benyttes til skjæring/fylling og til grøft for hoved-ledningsnett for vann og avløp.
- Adkomst til tomtene kan legges over dette arealet.

- Arealet skal tildekkes med stedege masser der dette er hensiktsmessig.
- Innenfor arealformålet kan det legges ledningsnett for vann, avløp og strøm.

2082 – Parkeringsplass

- Kan benyttes som parkering for gjester og allmennheten samt som vinterparkering om det ikke er brøytet i feltet.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

- Arealet kan benyttes i landbruksøyemed for eksempel uttak av skog til ved.
- Innenfor arealformålet kan det legges ledningsnett for vann, avløp og strøm.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Hensynssone sikkerhetssone frisikt (H140)

- I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

Faresone, høyspent (H370)

- Det må ikke utføres tiltak innenfor sonen som kan være en ulempe/fare for strømforsyningen eller liv og helse. Nettleverandør må kontaktes om det skal foretas inngrep/tiltak i dette området.

Infrastruktursone (H140 vann/anløp/strøm)

- I sonen er det gravd ned ledningsnett for vann, avløp samt strøm. Før det evt etableres bygg eller installasjoner som ikke er mobile innenfor dette arealet må grunneier varsles. Det samme gjelder graving for andre formål.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

- Vegetasjon (gamle furutrær) innenfor området skal ivaretas.

Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

- Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).