

Reguleringsplan for Kjølen hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Datert: 21.12.2017

Revidert: 12.02.2024, – 21.03.2024, – 05.11.2024 – 28.11.2024

PlanID 5027 2016 008

Saksnummer i elements 2022/482

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av 30 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomster.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også samiske kulturminner.

2.2 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.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Stedegen vegetasjon utenfor hyttetomtens avgrensning skal spares. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Stikkveger fra veg til tomt skal legges der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terrenget og plassering av hytte.

Kloppelagt sti over slåttemyr skal være etablert før igangsetting av bygging av tomtene FBF-15 til FBF-30. Ved anleggelse av kloppelagt sti skal det benyttes trematerialer som ikke

medfører forurensning. Kloppleggingen skal gjennomføres slik at det ikke medfører en drenerende eller oppdemmende effekt på hydrologien i slåttemyra.

Det stilles krav om at all transport, til tomtene FBF-15 til FBF-30, av byggematerialer el. må gjennomføres på frossen og snødekt mark for å unngå barmarkskjøring over den registrerte slåttemyren. Alternativ kan helikopter anvendes i perioder uten tele/snø.

§ 2.3 Fremmede arter

Ved behov for bruk av masser i forbindelse med etablering av planlagt infrastruktur skal det legges opp til bruk av stedlige masser, eventuelt rene masser, for å unngå innføring av nye arter eller endring i den naturlige artssammensetningen.

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes og tiltak iverksettes.

2.4 Vann og avløp

Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og etablere separate avløpsløsninger. Det er ikke lov å legge vann inn til/ i hytta og det skal benyttes avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass), snurredo. Gråvann håndteres på egen tomt i egne filterbed.

Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning inn i feltet, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av WC, eller innlegging av vann utløser krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for feltet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, atkomst og parkering. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt.

Fritidsbebyggelse – frittliggende

- Utforming (§12-7 nr. 1):

Grad av utnytting og utforming

- Det kan bare oppføres en boenhet med tilhørende uthus og eller anneks på hver tomt (i alt tre bygg). Til sammen maks BYA =185kvm. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA= 15 m².

- Maks BYA fritidsbolig = 150m²
- Maks BYA for uthus eller anneks = 30 m². Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.
- Maks mønehøyde for hyttene = 5,0m. Maks mønehøyde for uthus og anneks=3,5m. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maks gesimshøyde hytte = 3,0 m og på uthus/ anneks = 2,45m. Gesims måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Hytte, uthus/ anneks skal ha saltak eller pult-tak med lik takvinkel. Takvinkel skal ikke være større enn 35 grader. Takteking skal være av torv/skogbunn eller ha matt overflate.
- Hovedhytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- Største tillatte grunnmurshøyde og eventuelt synlige pilarer er maksimalt 80cm.
- Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Terrasse kan oppføres i inntil 20 % av hyttas areal, men ikke større enn 30 m². Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 60cm. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomte.
- Det er tillatt å sette opp gjerde på til sammen 50 m² rundt inngangsparti og eller terrasse på fritidseiendommen.
- Kabler og ledninger skal legges i felles jordgrøft.

Andre krav om utforming:

- Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Til utvendig beis og maling skal det benyttes mørke naturfarger.
- Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.
- Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang.

Vann- og avløp

- Innenfor området VA skal det etableres tappepunkt som gir tilgang til helårs vann for hytteområdet. Strøm legges frem til området. Det kan settes opp et sanitærbygg med tilgang på dusj og toalett som kan benyttes av de som etablerer seg i hytteområdet. Bygget kan være maks 50kvm.

Skiløypetrase

- Det skal ikke foretas inngrep i myra i tilknytning til skiløype traseen. Traseen skal ha en bredde på minimum på 5m.

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

Kjøreveg

- Veger skal tilpasses terrenget. Maksimal vegbredde er 5m. Inn i hyttefeltet er dette inkludert veg-grøft. Veg over myr skal anlegges uten fjerning av myra. Dette gjøres ved at duk, geonett og pukk legges direkte på myra.

Annen veggrunn grøntareal

- Arealet kan benyttes ved utforming av skjæring/fylling. Området skal tilplantes med stedefegen vegetasjon. Avkjørsler inn til hyttetomter kan legges over veggrunn grøntareal.

Parkering

- For de tomter (FBF-15 til FBF-30) som ikke ligger direkte til bilvei adkomst skal regulerte parkeringsplasser benyttes. Parkeringsplassene skal vinter brøytes.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turdrag

- Turdraget skal benyttes som adkomst til hytteområdet som ikke har bilveiadkomst (FBF-15 til FBF-30). Den skal opparbeides med klopper eller geonett med grus. Maks bredde er 2m.

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

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

Sikringssone grunnvannsforekomst (H120)

- Innenfor området kan det bores etter grunnvann. Kvaliteten på drikkevannet skal godkjennes av Mattilsynet før etablering av første tomt. Vannkilda er felles for hyttene i planområdet. Det kan legges ledninger til tappeposter i området, men det er ikke tillatt å legge inn vatn til/ i hyttene uten at de er koblet til godkjent avløpsanlegg. I sikringssona er det ikke tillatt å gjøre inngrep som kan føre til forurensing av vannkilda.

4.2 Særlig hensyn til naturmiljø (§ 11-8 c)

Hensynssone naturmiljø H560_1 - H560_4

- Der turdrag/sti krysser H560 må stien anlegges med klopper for å sikre opprettholdelse av myras funksjon.
- vegetasjon og terreng skal bevares innenfor sonene.