

# Detaljreguleringsplan for Tekna hyttefelt

## Bestemmelser

Stor-Elvdal kommune

**Plandato:** - fyll inn dato - (foreløpig utskrift 08.01.2025)

**Sist revidert:**

**Godkjent:**

**Plan-id:** 20190200

---

### 1 Planens formål

---

Planen regulerer for utbygging av sentrumsnær fritidsbebyggelse på Koppang.

---

### 2 Avgrensning

---

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

Planen grenser til reguleringsplan for Tekna park.

---

### 3 Reguleringsformål og hensynssoner

---

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

#### **Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

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

- Fritidsbebyggelse (FBF)
- Skiløypetrasé (SKI)
- Vannforsyningsanlegg (VF)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Energianlegg (EA)

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

- Veg (V)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (P)
- Kombinert gang- sykkelveg og skiløypetrasé (SAA)

##### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turdrag (TD)
- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)

##### Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr.5)

- Friluftformål (FL)
- Vern av kulturminner og kulturmiljø (KMV)

#### **Hensynssoner (PBL § 12-6):**

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Sikringssone, flomveg (H190)
- Faresone, flomfare (H320)
- Faresone, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Hensynssone kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bestemmelsesområde, kulturminner (#)

---

## 3 Rekkefølgebestemmelser

---

### 3.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent overvannsplan for hele planområdet.
- b) Før tomt bebygges, skal helårsveg være anlagt.
- c) Før det kan gis brukstillatelse til enhet nr. 25 skal renovasjonsanlegg være anlagt og godkjent for overtakelse av kommunen/renovasjonselskapet.
- d) Før del av Moraveien, V\_1-2, kan brøytes gjennom planområdet og åpnes for helårsbruk skal trasé for skiløype SKI\_1 være opparbeida og klargjort for tråkking av sammenhengende skiløype trasé gjennom planområdet.

---

## 4 Fellesbestemmelser

---

### 4.3 Utforming

- a) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, høyder, takform, takvinkel, vinduer, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at utbygginga samla framstår med et godt helhetlig preg.
- b) Alle bygg skal ha mørke farger, jordfarger eller ubehandlet tre. Vindskier, omramming og sprosser kan ha lyse farger.
- c) Reflekterende materialer er ikke tillatt, med unntak for vinduer. Solceller på vegger og tak skal være matte og i størst mulig grad integreres i bygningskroppen.
- a) For bygg med torvtak tillates et tillegg av +0,3 m møne- og gesimshøyde.
- d) Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for utelys skal være skjult. Utelys for enhet skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp.
- e) Flaggstenger er ikke tillatt oppført
- f) Utendørs radio- og tv-antennar, og liknende innretninger, skal være diskrete og i samme farge som bygningskroppen.

### 4.4 Tekniske anlegg

- a) Høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler og fortrinnsvis langs felles traséer.
- b) Det skal være fem meters sikringszone rundt trafo-/nettstasjon.
- c) Tekniske installasjoner kan etableres innafor alle arealformål i planen med unntak av kulturminneformål. Slike tiltak skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for enheter og løyper og stier i nærheten og med minst mulig terrenginngrep.

#### **4.5 Flom og overvann**

- a) Fagrapport skal legges til grunn for overvannshåndtering i planområdet. (Rapport utført av Skred AS datert 12.06.2020 er vedlagt planforslaget.)
- b) Overvannshåndteringen innafor planområdet skal utformes med åpne løsninger og dagens avrenningsmønster skal opprettholdes. Vann fra harde flater (tak og veg) skal ledes direkte ut i terreng for infiltrasjon/fordrøying og føres åpent videre mot flomveger.
- c) Der vegen er avskjærende i terrenget skal stikkrenner planlegges på en slik måte at de naturlige dreinsvegene i terrenget (flomvegene) opprettholdes. Ved kryssing av bekker og flomveier skal det etableres et lavbrekk på vegbanen, eller etableres et flomløp. Alle bekkekryssinger skal sikres en samlet kapasitet tilsvarende en 200-årsflom med 40% klimapåslag, som omtalt i flomfarevurderingen som følger planen.
- d) Der vegen går parallelt med eksisterende bekkedrag, skal kapasiteten til bekken være tilstrekkelig for minimum en 200-årsflom med 40% klimapåslag, som omtalt i flomfarevurderingen som følger planen. Bekken må også ha tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon.
- e) Tiltak i myr skal unngås. Der vegen ev. går i myr skal overbygningen utføres på en slik måte at myrområdet ikke dreneres.

#### **4.6 Avkjørsler og parkering**

- a) Det skal etableres to parkeringsplasser per boenhet
- b) Parkeringsplassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget.

#### **4.7 Terreng og vegetasjon**

- a) Alle terrenginngrep skal gjøres så små som mulig slik at naturlig vegetasjon og terreng tas vare på i størst mulig grad.
- b) Terrenginngrep i planområdet skal dekket med torv/vegetasjon/stein fra stedet straks arbeidet er avslutta.
- c) Det skal brukes stedegen torv og vegetasjon på bakken. Plen tillates ikke.
- d) Ved bygging av veg kan det tillates større fyllinger og skjæringer innafor alle areaformål dersom terrenget tilsier at det kreves.

#### **4.8 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune/Kulturarv, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

---

## 5 Bebyggelse og anlegg

---

### 5.1 Fritidsbebyggelse (FBF)

- a) Innafor formålsfelt for FBF tillates bygging av frittliggende fritidsboliger.
- b) Maksimal tillatt BRA per tomt er 160 m<sup>2</sup> hytte 30 m<sup>2</sup> anneks, 30 m<sup>2</sup> uthus og 36 m<sup>2</sup> parkering. Maksimal tillatt BRA per tomt blir dermed 256 m<sup>2</sup>.
- c) For å oppnå best mulig tilpasning til eksisterende terreng, kan det tillates mindre avvik fra formålsgrensene og tomtegrensene ved oppmålingsforretning. Arealet av tomtene/formålsfelte skal være tilnærma det samme som på plankartet.
- d) Hovedbygg skal ha møne langs kote.
- e) Høyde på grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- f) Det tillates inntil 1,5 m skjæring/fylling.
- g) Boenheter kan oppføres med inntil 4 m gesimshøyde og maksimal mønehøyde 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Oppstugu/ramloft/ark/takoppløft med vindu i vertikalplanet tillates med 5,0 m gesimshøyde.
- i) Alle bygg skal ha saltak med skråning på 18-35 grader og tekkes med torv, skifer, trebord eller tynnplater av metall og eventuelt med solceller. Taket skal ha matt overflate.
- j) Uteplass skal plasseres direkte på eller lavt over bakken. Terrasse på hovedplan/bakkeplan kan ha et samlet areal på maksimalt 40 m<sup>2</sup>. Høyde på terrasser skal ikke overstige 100 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- k) Inntil 20 m<sup>2</sup> av terrasse/altan kan overbygges.
- l) Rekkverk/gjerde i tilknytning til inngangsparti eller terrasse tillates. Rekkverk skal utformes slik at dyr ikke kan komme til skade. Maksimal total lengde for rekkverk på hovedplan/bakkeplan er 40 m

### 5.2 Skiløypetrasé (SKI)

- a) Formålsfelt SKI\_1-2 er areal for sammenhengende skiløype opp fra Koppang sentrum. Her kan terrenget endres for å legge til rette for løypetråkking, men naturlig terreng skal tas vare på i størst mulig grad.
- b) Ski\_3 viser eksisterende skiløype hvor den krysser veien.

### 5.3 Vannforsyningsanlegg, (VF)

Innenfor arealformålet tillates vannforsyningsanlegg

### 5.3 Renovasjonsanlegg, (RA)

Areal for etablering av renovasjonsanlegg. Formålsfeltet ligger innafor flomsonen og tiltak må sikres i den grad det er mulig. Sikkerhet mot flom må dokumenteres i byggesøknad.

### 5.3 Energianlegg, (EA)

Areal for etablering av energianlegg.

---

## 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

---

### 6.1 Veg (V)

- a) Alle veger i planområdet er private.
- b) Veg V\_1-1, V\_1-2 og V\_1-3 skal ha en bredde på 6 meter.
- c) Veg V\_2-1 og V\_2-2 skal anlegges med innsnevring i kryss med TV\_1-1/TV\_1-2.
- d) Regulerte internveger skal ha en bredde på 3,5 meter.
- e) Belysning av veger er tillatt med sensorstyring og i samsvar med fellesbestemmelser.
- f) Alle veger skal kunne brøytes for snø. Dersom samtlige berørte eiere er enige om å avstå fra brøyting frem til sine boenheter, kan brøyting av felles veg unnlates.

### 6.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Areal regulert til annen veggrunn-grøntareal skal nyttes til grøfteareal, overvannshåndtering, tekniske anlegg, skjæring og fylling, kryssende tilkomster, murer og eventuell annen terrengtilpasning.
- b) Skjæring og fylling skal opparbeides med stedegen torv og planter og eventuelt sås til med arter som er naturlige på stedet samtidig med opparbeiding av vegene.

### 6.3 Parkering (P)

- a) P\_1 og P\_2 er private parkeringsplasser som kan brukes som utfartsparkering og gjesteparkering.
- b) Belysning av parkeringsplasser er tillatt med bevegelsessensorstyring og i samsvar med fellesbestemmelser.

### 6.4 Kombinert gang- sykkelveg og skiløypetrasé (SAA)

- a) Innafor SAA skal det anlegges trasé for fotgjengere.
- b) SAA kan brukes som kombinert skiløypetrasé/fortau/gangveg i vintersesongen.

---

## 7 Grønnstruktur

---

### 7.1 Turveg (TV) - del av Gamle Kongeveg

- a) Arealet for TV\_1 og TV\_2 dekker en delstrekning av Gamle kongeveg som går gjennom planområdet. Denne strekningen skal bevares i størst mulig grad og holdes ved like som en enkel turveg.
- b) Turvegen, TV\_1 og TV\_2, skal ikke graves opp eller endres med unntak for utforming av kryss med V\_4-2 og nødvendig teknisk infrastruktur.

### 7.2 Turdrag (TD) - eksisterende stier

Formålsfelt for turdrag inneholder eksisterende turdrag med stier som kan holdes ved like slik det har vært gjort med klopping/enkel forsterking med treplanker over våte myrområder/bekkedrag.

### 7.3 Friområde (FRI) - skileik/grillplass

- a) Formålsfelt for friområde skal opparbeides i samspill med naturlig terreng og vegetasjon slik at arealet er lagt til rette for flere ulike aktiviteter både sommer og vinter med t.d. akebakke, skileikområde, naturleikeområde og med tilhørende sitteplasser/rasteplasser (t.d. benker/gapahuker eller liknende).
- b) Det tillates oppført inntil to mindre takkonstruksjoner eller gapahuker som del av rasteplass med maks høyde 3,5 m over terreng og maks areal 15 m<sup>2</sup> per stk. Slike konstruksjoner må byggemeldes, eventuelt omsøkes.
- c) All opparbeiding skal ta hensyn til overvannet som delvis samles opp og går gjennom formålsfeltet og ikke endre vannvegene.

---

## 8 Landbruks-, natur- og friluftslivsområder samt reindrift, LNFR

---

### 8.1 Friluftsmål (FL)

- a) Areal for friluftsmål skal forvaltes i sammenheng med omkringliggende skogsareal.
- b) Det skal tas hensyn til natur og friluftsliv ved forvaltning av skogen og planlegging/gjennomføring av hogst og hogstarbeid.

### 8.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV)

Innafor områdene er det kulturminner som er automatisk freda etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 4, 6 og 8. Det tillates ingen tiltak (som t.d. skiløype, hogst eller anna) innafor disse formålsområdene.

---

## 9 Hensynssoner

---

### 9.1 Sikringssone - frisikt (H140)

I frisiktsonen er det ikke tillatt med busker, trær eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 over vegbanen.

### 9.2 Sikringssone - flomveg (H190)

- a) Flomveger skal holdes åpne.
- b) Ved omlegging av flomveger må det etableres grøntdrag med dokumentert tilstrekkelig kapasitet og utforming.
- c) 200-års flom skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til sikkerhet mot flom vises til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

### 9.3 Fareområde - flomfare (H320)

- a) Dersom det skal gjøres tiltak innfor faresone flom etter aktuell sikkerhetsklasse må det utføres avbøtende tiltak.

### 9.4 Fareområde - høyspenningsanlegg (H370)

- a) Fareområde på 7,5 m ut fra senterlinja rundt eksisterende høyspentkabel i bunnen av planområdet.
- b) Det tillates ikke tiltak for varig opphold, inkludert lekeareal, innfor fareområdene.

### 9.5 Hensynssone - kulturmiljø (H570), Gamle Kongeveg

Felt H570 for kulturmiljø, rundt den gamle vegtraseen for Gamle Kongeveg, innebærer at alle tiltak og krysningspunkt over Gamle Kongeveg skal utformes mest mulig skånsomt.

### 9.6 Båndleggingszone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730), tjæremile

Alle tiltak er forbudt innfor felt H730 for Båndlegging etter lov om kulturminner, som dekker området rundt kulturminnet med tjæremile.

### 9.7 Bestemmelsesområde, nr. 12

#### (krav om undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger)

- a) Bestemmelsesområdene dekker areal for deler av sikkerhetssona rundt to kulturminner som frigis til vegskjæring/buffer for planlagt utbedring av veg.
- b) Bestemmelsesområda har samme nummer som registreringene i kulturminne.no/askeladden.no; #78708 og #20603.