



STOR-ELVDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

Fåfengveien sør
Plan-ID 20220100

Dato for siste versjon: 2024-03-15

Kommunestyrets godkjenning: [***]

Ordfører

1 Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse – frittliggende)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveier, annen veigrunn)
- Grønnstruktur (friområde)
- Hensynssoner (frisiktsone og hensynssone langs vassdrag)

1.1 Planens formål

Formålet med planarbeidet er detaljregulering for full standard med innlagt vann og avløp, samt utvidelse av areal for bebyggelse på hver tomt. Det planlegges ikke med økning i antall hyttetomter eller endring av friområder.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem 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 vannveier for overvann.

2.3 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL §§ 1-1 og 29-3 samt gjeldende tekniske forskrifter.

2.4 Estetisk utforming

Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming og fargevalg som harmonerer med omgivelsene.

Bebyggelsen skal kles med tre og ha overflater i jordfarger. Tak skal utføres i ikke-reflekterende materialer.

Det er tillatt å montere solcellepanel på vegg, samt på tak, enten som taktekkning eller oppå eksisterende taktekkning. Solcellepanelet skal ha en mørk og matt farge, og minst mulig reflekterende overflate.

2.5 Terrengbehandling

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. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt som mulig.

2.6 Reetablering av vegetasjon

Areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet til grøfter for VA-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal revegeteres ved naturlig gjenvekst fra stedege toppmasser.

2.7 Innløsning av festetomt

Ved innløsning av festetomter tillates det fradelt inntil 1,2 daa tomt.

2.8 Teknisk infrastruktur

2.7.1 Vannforsyning

Det tillates innlagt vann fra eget borehull eller borehull anlagt for grupper av hytter, og boringen skal skje etter anvisning fra geologisk sakkyndig.

Det skal benyttes 140 mm borebrønn som føres ned til minimum 80 m i fjell. Foringsrøret skal bores gjennom løsmassedekket og 3 m ned i fjell for å unngå at det overflatenære vannet trenger ned i brønnen. Overgangen mellom foringsrør og fjell skal tettes med bentonitt. Over brønntoppen skal det settes en 1000 mm betongring med lokk. Det skal fylles løsmasser rundt betongringen slik at overvann renner bort fra brønnpunktet.

I vedlagte VA-plan for Fåfengveien sør er det foreslått grunnvannsbrønner på den enkelte eiendom, eventuelt at flere eiendommer går sammen om ett borehull. Det er avmerket sikringssoner med radius på 30 meter rundt borehullene, og innenfor sonene angis det følgende krav for aktiviteter:

- Det er ikke tillatt med utslipp fra avløpsanlegg innenfor sonen.
- Det er ikke tillatt med punktutslipp til grunnen av avløp eller kjemikalier innenfor sonen.
- Kjemikalier skal lagres og håndteres forsvarlig for å unngå uhell med utslipp innenfor sonen.
- Eventuelle hendelser med kjemikaliesøl må håndteres umiddelbart for å unngå forringelse av grunnvannskvaliteten.

- Avfall, kloakkslam, ev. kompostert materiale fra biodo og utedo, skal ikke deponeres innenfor sonen.
- Eventuelle byggetiltak innenfor sonene må utføres slik at utslipp til grunn og grunnvann ikke forekommer.

2.7.2 Avløp

Hyttene skal ha avløpsfrie toalettløsninger, som lukkede typegodkjente biologiske toaletter, forbrenningstoaletter eller vannbesparende toaletter med avløp til tett tank. Vannmengden pr. spyling skal ikke overstige 2 liter pr. spyling. Minimum tankstørrelse skal være 4m³. Tankene skal legges slik at de kan tømmes hele året. Ved tett tank skal både hovedvei og sidevei vinterbrøytes. Plassering av tett tank skal fremkomme i søknad om utslippstillatelse.

Før det bores etter vann skal det foreligge utslippstillatelse for rensing av gråvannet. Beskrivelse av gråvannsløsningen utarbeidet av sakkyndig konsulent skal legges til grunn for utslippstillatelsen.

Ved vannforsyning fra borehull anlagt av utbygger (vannpost) skal gråvann slås ut på bakken eller ledes til steinsatt synkekum ved hytta (eller annen gråvannrensning godkjent av kommunen).

2.7.3 Øvrig infrastruktur

Ledninger for strøm, telefon og lignende skal føres via jordkabel.

2.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for området skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Stor-Elvdal kommune.

2.9 Anleggsstøy og -støv

Anleggsvirksomhet i forbindelse med bygging av fremtidig bebyggelse kan bare foregå i tidsrommet 07.00–19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomhet, skal det vannes eller saltes.

2.10 Dokumentasjon

Med byggesøknad for bebyggelse på tomt skal det følge en situasjonsplan i M = 1 : 500 som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning. Valg av farger på bebyggelsen skal gå fram av byggesøknaden.

Høyde på topp grunnmur skal fastsettes med høydekote, og gå fram av byggesøknaden.

Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomte der bygninger og terrengbearbeiding vises. Søknaden skal vise fremtidig bebyggelse som uthus, annek, borrebrønn og renseanlegg dersom ikke alt søkes om under ett.

Anleggelse av tank for sortvann krever utslippstillatelse og byggetillatelse.

2.11 Parkering

For hver fritidsbolig skal det opparbeides minst to parkeringsplasser.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Terrengendring

Opprinnelig terreng i områder regulert til fritidsbebyggelse skal ikke endres mer enn 0,7 meter med oppfylte masser.

Utvendig belysning

Utvendig belysning skal rette seg mot inngangsparti og gangareal. Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendige fasader tillates ikke.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1–FBF7)

- Totalt bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige 200 m²-BRA.
- Det kan tillates inntil 3 bygninger på hver tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m²-BRA, og plasseres med tunvirkning, som hovedregel ikke i større avstand enn 4,0 meter fra hovedbygningen.
- Hovedhytte kan oppføres med overetasje (ramloft/kaffekvernhus/oppstuggu), og kan ikke overstige 150 m²-BRA. Eventuell overetasje kan utgjøre inntil 40 % av første etasjes bebygde flate og skal alltid ha møne vinkelrett på hovedbygning.
- Tillatte maksimale høyder:
 - Mønehøyde 5,0 m / 6,0 m (én etasje / overetasje)
 - Gesimshøyde 3,4 m / 5,5 m (én etasje / overetasje)
- Andre maksimale høyder:
 - Høyde synlig grunnmur 0,7 m
 - Gulv i terrasse med rekkverk 0,5 m
- Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde.

Gjerde, vindmølle og portaler kan ikke settes opp.

Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form, farge og dimensjoner gi en helhetlig virkning. Fritidsbebyggelsen skal ha en dempet farge innen brunskalaen, og være matt i overflaten. Hvite, lyse og oransjelignende farger tillates ikke.

Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17–30 grader. Mindre tak over inngangsparti kan ha annen takvinkel. Tekkematerialet skal gi en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Møneretningen på hovedhytta skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

Eventuelle pilarer skal ikke være synlige og må dekkes til.

Det er tillatt med egen vei maks. 3 m bredde inne på tomta. Varig oppstilling av campingvogner er ikke tillatt.

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Tilsåing av plen er ikke tillatt.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Stikkrenner og grøfter dimensjoneres i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-årsflom + 40 % klimapåslag.

3.2.2 Kjørevei (KV1)

Kjøreveiene skal opparbeides som vist i plankartet, og bygges etter normaler for landbruksveier, veiklasse III med byggebeskrivelse (2016) og veileder i skogsveibygging med miljøhensyn (1991).

Tilførselsveier i hytteområdet skal ha en veibredde på minimum 4,0 meter (kjørebane minimum 3,5 m pluss skulder på hver side, grøftedybde maks. 0,7 meter. Skjærings- og fyllingsskrånninger skal ikke være brattere enn 1 : 1.

Fyllingsfot gis en jevn avrunding mot eksisterende terreng. Skjærings- og fyllingsskrånninger tildekkes ved tilbakeføring av vegetasjonsdekke.

Det skal reguleres inn frisikt i alle interne veikryss langs KV1 på 6 × 45 meter.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger og kabler kan legges i kjøreveiene. Veiene opparbeides med grusdekke.

3.2.3 Annen veigrunn – grøntanlegg (AVG1–AVG10)

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

Skjærings- og fyllingsskrånninger skal revegeteres ved naturlig gjenvekst fra stedeodne toppmasser, men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot veitrafikk. Atkomst til fradelte eiendommer/tomter tillates etablert på arealer regulert til formålet.

3.2.4 Energinett (EN1)

I området ligger det en transformatorstasjon.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1–FRI2)

I de viste friområdene skal det ikke utføres skogsdrift, anlegg eller tiltak som vil være i strid med allmenne friluftsinnteresser. Det tillates etablert renseanlegg ihht VA-plan.

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

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

4.1.1 Sikringszone frisikt (H140_1–9)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs vei som hindrer fri sikt.

4.2 Sone for båndlegging (§ 11-8 d)

4.2.1 Hensynssone langs vassdrag (H710_1–2)

Det er byggeforbud i en sone på 50 meter fra strandlinjen langs vassdrag, men for fritidseiendommer som ligger nærmere enn 50 meter fra vassdrag kan det tillates en mindre utvidelse. Utvidelsen kan ikke komme nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

Søknad om utslippsstillatelse og boring av brønn skal skje samtidig, og være ihht VA-plan.