



Reguleringsplan Kverntjern Hyttefelt

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2020001

Detaljregulering

Datert dato:

Sist revidert dato:

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID:

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for høy-standard fritidsbebyggelse i Kverntjernet hyttefelt. En del av målsetningen er å tilrettelegge området for friluftsliv gjennom etablering av skiløyper, sykkelstier mv. Det er også planlagt etablert ny grillhytte og badstue, samt tilrettelegging av bade plass ved Kverntjernet for hytteeiere. Bade plass vil være tilgjengelig for allmennheten. I tillegg er det forslag om å etablere et bygg for snøscootere med tilgang fra snøscooterleden på sør-siden av Finnskogvegen hvor det vil være mulighet for oppstalling av snøscootere, samt mulighet for service-avtale.

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

1.1.1 Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.

1.1.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.1.3 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- a) Terrenginngrep slik som byggegroper, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes med stedegent plantemateriale alternativt ta vare på torv i forbindelse

med vegbygging og grunnarbeid på tomter til bruk ved senere landskapspleie. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.

- b) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges og i skrånende terreng skal byggets lengde-/hovedmøne-retning følge langs terrengkotene så langt det lar seg gjøre.

1.1.4 Lyskilder utendørs

- a) Belysning må løses på en måte som skjermer lyskilde slik at en unngår lysforurensning til bebyggelse-/landskapet rundt.
- b) Utelys skal fortrinnsvis plasseres på bygningsvegg og lyskilde skal være skjermet.

1.2 Verneverdier naturmangfold (PBL §12-7 nr. 6)

- a) Ved istandsetting etter terrenginngrep tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens svarteliste (www.artsdatabanken.no).

1.3 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

- a) For hyttebebyggelsen skal det minimum opparbeides 2 p-plasser for hver hytte.

1.4 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.

1.5 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

1.5.1 Støy, støv og luftkvalitet

- a) Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle fritidsboliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- b) Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- c) Tyngre anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl. 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl. 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- d) Bestemmelsene gjelder ikke brøyte- eller løypekjøring.

1.5.2 Forurensning

- a) Områder for fritidsbebyggelse skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem iht. gjeldende normer.

1.6 Overvann

- a) Overvann skal håndteres på den enkelte tomt med taknedløp til pukksatt forsenkning eller regnbred for fordrøyning og infiltrasjon på egen tomt.
- b) Terreng skal planeres med fall slik at overvann renner bort fra bygninger.
- c) Overløp ledes på terreng og til grøfter.

1.7 Samfunnssikkerhet (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til alle fritidsboliger og nærings-bebyggelse.

1.8 Strøm og kabler

- a) Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

1.9 Gjerder/ flaggstenger/ frittstående portaler/ leegger

- a) Gjerder, flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke på den enkelte hyttetomt.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

2.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (BFF 1-17)

2.1.1.1 *Bebyggelsen generelt*

- a) Det skal ikke oppføres bebyggelse beregnet kun for utleie.
- b) Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming. Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- c) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m² (parkeringsareal ikke inkl.), og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass.
- d) Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- e) Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² pr plass). Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i detaljreguleringsplan.
- f) Det skal etableres felles vannforsyning som leverer drikkevann som overholder kravene i drikkevannsforskriften med tanke på kvalitet og mengde til alle bo-/fritidsenheter.
- g) Det skal etableres fellesanlegg for alle bo-/fritidsenheter som ikke forurenser drikkevannet og/eller har utslipp til vassdrag.
- h) Større terrengangrep og planeringsarbeid tillates ikke. Maksimal skjæring: 2m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Maksimal fylling 1,5 m målt vertikalt fra eksisterende terreng.
- i) Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-reflekterende (unntak solpaneler) overflate.
- j) Hovedfasader skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med stein.
- k) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- l) Det tillates solpaneler (mørke/ reflekterende) på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- m) Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygningen og underordne seg hytta i høyde.

2.1.2 Næring/tjenesteyting (BKB)

- a) Innenfor område for næring tillates oppført oppstillingsgarasje for snøscootere.
- b) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- c) Maksimalt tillatt %-BYA = 50%.

2.1.3 Energianlegg (BE)

- a) Innenfor dette området tillates trafo.

2.1.4 Vannforsyningsanlegg (BVF1-2)

- a) Innenfor dette arealet tillates installasjoner knyttet vannforsyningen inkl. installasjoner over bakken i form av bygg (pumpestasjon, høydebasseng).

2.1.5 Avløpsanlegg (BAV)

- a) Det skal etableres felles avløpsanlegg for alle bo-/fritidsenhetene i hht forurensingsloven med tilhørende forskrifter om krav til rensing av avløpsvann.

2.1.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for alle bo-/fritidsenhetene innenfor dette arealet. Endelig utforming og innhold skal avklares i samråd med lokalt renovasjonsfirma

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 nr. 2)

2.2.1 Kjøreveg offentlig (o_KV)

- a) Her tillates offentlig/kommunal kjøreveg.

2.2.2 Kjøreveg privat (KV)

- a) Her tillates privat kjøreveg.
- b) Veger skal generelt ikke være brattere enn 1:12, men kan tillates ned til 1:8 på kortere rettstrekning.

2.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

2.3.1 Friområde (GF)

- a) I friområde skal eksisterende vegetasjon, i den grad det er mulig, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold.
- b) Det tillates oppført grillhytte og badstue.
- c) Det tillates tiltak som fremmer allmennhetens muligheter for utøvelse av friluftsliv (badeplass, stier, sitte/hvileplasser etc.).
- d) Det tillates plassert trafo og ledningsanlegg.

2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 nr. 6)

2.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFR)

- a) Deler av strandsonen tillates tilrettelagt for fiske og bading.
- b) Det tillates tatt ut vann til brannvann ved behov.

3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7, og 11-8)

3.1 FRISIKT, (H140)

- a) Frisiktsone (H140). Arealer innenfor sikringssone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

3.2 FARE HØYSPENTANLEGG, H370

- a) Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

4 BESTEMMELSER TIL BÅNDLEGGINGSSONER (PBL §§ 11-8)

4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

- a) Innenfor hensynssone for kulturminner tillates ikke utført tiltak.
- b) 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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune v/Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

5.1.1 Generelt

- a) Teknisk infrastruktur som vann og avløp må være avklart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/ eller har utslipp til vassdrag før tiltak iverksettes.

5.1.2 Ved brukstillatelse

- a) Utbyggingen skal fortrinnsvis foregå etappevis og nødvendig adkomst, parkering og infrastruktur må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse.

5.1.3 Samferdsel

- a) Kryss fra Fv.1869 til hytteområdet skal utbedres mht. siktforhold og utforming ihht. Vegnormalen før byggeaktivitet med tilhørende anleggstrafikk starter.
- b) Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal godkjenne tiltaket, samt at det skal skrives gjennomføringsavtale.

18.08.2021

P.A.R. & M.H.