



DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR Tronfjell hyttegrend

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 22.12.2022
Tilhørende plankart er sist revidert: 25.03.2022
Godkjent av kommunestyret:

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR21)

Teknisk infrastruktur (TI1)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Kjøreveg (SKV)

Parkering (SPA1-SPA3)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftformål (LF1-LF5)

HENSYNSSONER (Plan- og bygningslovens § 12-6):

Flomfare (H320_1 og H320_2)

Krav vedrørende infrastruktur - minirensanlegg (H410)



BESTEMMELSEOMRÅDER (Plan- og bygningslovens § 12-7):

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 - #3)

1.2 Terrengtilpasning

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir minst mulig og fyllinger og skjæringer skal legges så naturlig som mulig i terreng og tilpasses landskapet. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart, utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder, etablert løyper/stier, samt andre tekniske inngrep. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert.

Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta.

1.3 Vann- og avløpsledninger

All ny bebyggelse skal tilknyttes godkjent minirensesanlegg som godkjent avløpsnett. Vann tilknyttes privat vannverk oppstrøms for området. Vann- og avløpsanlegget skal være godkjent før utbygging igangsettes.

1.4 Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger.

Oppføring av gjerder er tillatt. Etter søknad kan inntil 500 m² av tomten (+ev. areal av bygg) gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Gjerdet skal ha høyde min. 1 meter, maks. 1,2 meter og skal være av type skigard eller liggende bord/rundstokk, alternativt som nasjonalgjerde. Største lysåpning (høyde) mellom bakken og første bord, eller mellom to bord, skal være 15 cm. Gjerder som oppføres i treverk skal holdes ubehandlet eller males i jordfarger. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.

Det tillates en levegg pr eiendom. Leveggen skal være festet i bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på hytta. Maksimal lengde og høyde på leveggen er inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde.

Det tillates ikke flaggstenger eller portaler.

Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendig fasade tillates ikke.



1.5 Energi, klima og miljø

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse og valg av løsning skal beskrives. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Valg av materialbruk skal fortrinnsvis være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Fortrinnsvis benyttes materialer med stort innhold av resirkulerbart råstoff og materialer som har lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer.

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader. Enkeltstående solcelleanlegg skal omsøkes særskilt.

1.6 Overvann

Det skal utarbeides en egen plan for overvannshåndtering før utbygging igangsettes. Denne planen skal vise hvordan området skal håndtere overvann og hvordan bekken langs Tronsvanglia skal håndteres med tanke på flomvann. Planen skal legges til grunn for prosjektering og ivaretagelse av overvann på den enkelte tomt, og i planområdet for øvrig. Alt overvann skal håndteres lokalt.

Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomte. Flomvannføringen skal ikke økes nedstrøms.

Det skal utbedres grøfter og etableres flom- og ledevoller i bestemmelsesområdene for å sikre området mot flomvann. Ledevollene skal være minimum 0,5 meter høye og bygges opp av stedlige masser i terrenget, som tilsåes/revegeteres etter bygging.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR20 og BFR21)

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og eventuell nabobebyggelse. Byggesøknad skal vises på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon.



På tomtene benevnt BFR1-20 kan det oppføres 4 bygninger: Hytte, anneks, uthus/garasje og/eller gapahuk/lysthus. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m² for bebyggelse. Anneks kan ikke ha større areal enn 20 m² bebygd areal (BYA) og uthus/garasje skal ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA).

BFR21 og BFR22er tuntomter hvor det tillates bygget 3 mindre hytter med tre boenheter som et tun. I tilknytning til hyttene tillates det bygget uthus/garasje/gaphuk/lysthus. Maksimal BYA for tuntomten er 30 % BYA. Ingen hytte tillates bygget større en 100 m² BYA. I forbindelse med byggesøknaden for hver tomt skal det vedlegges en helhetlig tomtedelingsplan som viser hvordan hele tuntomten er tenkt bebygd. Tomtedelingsplanen skal vise tomteinndeling for hyttene, adkomst, parkering og andre arealinndelinger så som felles uteareal mm. Den enkelte tomt tillates også bebygget som en enkelttomt likt som for BFR1- BFR20.

For hver boenhet skal det tilrettelegges for minst 1 parkeringsplass. Parkeringsplassen beregnes som en del av bebygd areal med 18 kvm bebyggelse, dersom det ikke carport eller garasje.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 150 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha en gesimshøyde på 3,3 meter over topp grunnmur for hovedbygning og anneks og 2,7 meter over topp grunnmur for eventuell øvrig bebyggelse.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, dype skjæringer og fyllinger bør unngås. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – og farger skal fortrinnsvis være mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

Alle hytter skal ha tradisjonelle saltak og taktekking skal være med torv, skifer, shingel eller treverk.

Alle ubebygde arealer som ligger nærmere enn 4 m inntil formåls grensen for private veger skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veger.

Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. Alt vannet fra hyttetak infiltreres på tomten. Hyttene skal fortrinnsvis etableres med torvtak på tuntomtene. Velges løsninger som tre, skifer, shingel må det redegjøres for vannet fra konsentrerte taknedløp. Dette må gjøres ved å infiltrere/fordroye vannet ned i pukkmagasin på egen tomt før vannet drenerer ut i løsmasser eller ledes kontrollert til nærliggende drenerings-/veggroft.



2.1 Teknisk infrastruktur (TI1)

På området regulert for teknisk infrastruktur kan det etableres tekniske innretninger for rensesanlegg. Bygninger på tomten tillates med inntil 3 meter høyde.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1 Kjøreveg (SKV)

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet.

Total kjørevei er regulert til 6 meter internt i planområdet, inkludert grøfter og noe skråningsutslag.

Når vegen byggesøkes skal den prosjekteres, og det skal i byggesøknaden redegjøres for vannveier og hvilken påvirkning tiltaket vil ha for overvann og avrenning.

Vegene er felles for de som sogner til vegen, men skal være åpen for allmenn ferdsel.

3.2 Parkering (SPA1-3)

SPA1 er regulert med hensikt å få en korttidsparkering med en informasjonstavle for hyttefeltet og informasjon om Tronsvangen.

SPA2 er regulert til formål parkering. Det er i dag en eldre garasje som benyttes til brøyteutstyr. På parkeringsplassen tillates det bygget et mindre garasjebygg for brøyteutstyr.

SPA3 er en parkeringsplass som benyttes som dagsparkering for dagaktiviteter på Tronsvangan og i Tronfjell. Parkeringsplassen brøytes vinterstid.

Det tillates etablert avfallskontainere på parkeringsplassene etter avtale med FIAS og grunneier.



4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 Friluftsmål (LF1-6)

I områdene som er regulert til friluftsliv skal arealene kunne benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for turstier, skiløyper, gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter.

Det tillates også mindre terrengarbeider for å tilrettelegge for fordrøynings tiltak av overvann, vann- og avløpsledninger mv. Slike tiltak godkjennes av kommunen etter egen søknad.

I områdene LF1 skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men mindre terrengarbeider og tillates for å kunne sikre formålet med skogspleie og tilgjengelighet. Flatehogst skal unngås på disse arealene. Vegetasjon og landskapskarakter bevares med begrensninger i hogst og pleie av områdene ved plukkhogst.

For området LF2-6 er det tillat med noe mer tynning og gjennomhogst enn i LF1-området. For området som blir berørt av utgraving for VA-trasé og flomforebyggende tiltak skal steden vegetasjon reetableres og skjottes på en slik måte at områdene får samme uttrykk som LF-områdene for øvrig.

Lek og friluftaktiviteter kan tilrettelegges på LF-områdene. Etter søknad til kommunen og grunneier kan det tilrettelegges for sosiale samlingsplasser, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Aktivitetsområder, stier ol. tillates etablert og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Områder rundt bekkedrag og vassdrag skal være inngrepsfrie eller tilfredsstillende sikret med hensyn til flomvern.

På de arealer eller i tilknytning til de arealene som har hensynssone med krav om infrastruktur tillates det etablert vann- og avløpsanlegg og andre tiltak som ivaretar overvann.

5. HENSYNSSONER:

5.1 Flomfare (H320_1 og H320_2)

Innen området som er regulert til hensynssone som sikringssone for flomvern skal naturlige bekkeløp beholdes for H320_2. Vannføringen i bekkeløpet er svært begrenset for sonen som er benevnt H320_1, men ved flomsituasjoner vil bekken kunne ha noe vannføring.

Etter egen søknad og avklaring etter gjeldende lovverk tillates det inngrep i bekkeløpet for rensking, sikring og/eller andre tiltak som sikrer erosjon og gjengroing i bekkeløpet.

Vegetasjon mot bekkeløp skal som hovedregel bevares så naturlig som mulig. Kryssing av veg omsøkes som egen søknad ved anleggelse av vegen.



5.2 Krav til infrastruktur (H410 VA)

På det arealet som har slik hensynssone tillates det etablert vann- og avløpsledninger. På disse arealene tillates det nødvendige terrengarrangeringer for å etablere vann- og avløpsanlegg som et minirensesanlegg etter egen søknad.

6. BESTEMMELSESSONER:

6.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 - #3)

I planen er det vist tre bestemmelsesområder benevnt #1, #2 og #3. I disse arealene tillates det etablert flomforebyggende tiltak som jordvoller, ledevoller, utbedring og plastring av grøfter, samt andre flomforebyggende tiltak.

Før det tillates tiltak i bestemmelsesområdene skal det være utarbeidet en helhetlig plan som viser hvordan overvann og eventuelt flomvann er tenkt håndtert.

7. REKKEFØLGEKRAV

Før utbygging igangsettes skal det foreligge en godkjent helhetlig vann- og avløpsplan for all ny fritidsbebyggelse. Avløpsanlegget skal redegjøre for tilfredsstillende og sikker avløpshåndtering. Og det skal foreligge prøver av vannkvalitet og dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for vann.

Plangodkjenning av drikkevann/kilden for samtlige abonnenter må foreligge senest før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse fra og med den første fritidsboligen.

Før det gis brukstillatelse til avløpsanlegget med rensesanlegg, skal det foreligge en godkjent avløpsplan og godkjent utslippstillatelse.

Før utbygging igangsettes skal det foreligge en godkjent overvannsplan for området.

Før utbygging igangsettes skal det være byggesøkt veier og øvrig teknisk infrastruktur som også viser hvordan overvann er tenkt ivaretatt og løst. Byggesøknaden med teknisk infrastruktur skal også vise hvordan flomveien for bekken langs Tronsvanglia er utbedret.



Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8.