

Reguleringsplan for Kjølen hyttefelt

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Datert: 21.12.2017
Revidert: 12.02.2024, – 21.03.2024 -

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 vei 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 tomte 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. 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.

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 utnyttning 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 tomta.
- Det er tillatt å sette opp gjerde på til sammen 50kvm 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 områdene VA1-VA5 **skal** det etableres felles vann og avløpsanlegg for området. De enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegget i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for feltet. Anlegget kan dimensjoneres slik at andre i området kan knytte seg til anlegget.
- **Det må i utarbeidelse av vann og avløpsplan gjøres en helhetsvurdering på hva som er den beste avløpsløsningen for stedet. Godkjent VA-plan og utslippstillatelse må foreligge før det kan legges inn vann til hyttene, jf. forurensningsforskriften kap.12 og 13.**
- **For tomtene F-14 til F-30 settes krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse før fradeling av første tomt.**
- **For tomtene F-1 til F-13; hvis en i fremtiden ønsker å legge inn vann til hyttene settes det krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse for alle tomtene.**

Skiløype trase

- Det skal ikke foretas inngrep i myra i tilknytning til skiløype traseen. Traseen kan ha en bredde på maks 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.
- **Ved vinterbrøyting av vei skal det tilrettelegges og prepareres for kryssende skiløype.**

Annen veggrunn grøntareal

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

Parkering

- Parkeringsplass skal kunne benyttes som vinterparkering og gjesteparkering.

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

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

Sikringssone grunnvannsforekomst (H120_1 og H120_2)

- 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.**