

Detaljreguleringsplan for Hamarseterhøgda Øst- Reguleringsbestemmelser

Dato: 16.05.2022

Revidert dato: 22.09.2022

Arkivsak ID: 21/4879

PlanID: 2021080967

Vedtatt av kommunestyret 19.10.2022

Sak 062/22

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny frittliggende fritidsbebyggelse øst for eksisterende hytteområde på Hamarseterhøgda. Planen har også til hensikt å sikre de store sammenhengende myrområdene, stiene og løypene i området.

2 Reguleringsformål

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-30)
- Skiløype (BST)
- Energianlegg (BE)
- Vannforsyningsanlegg (VF)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn (SVG)
- Parkeringsplass (SPA)
- Kjøreveg/skiløype (SAA)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag (GTD)
- Skiløype (BST)

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL 12-5 nr.5)

- Landbruksformål (L)
- Friluftformål (LF)

Hensynssoner (PBL 12-6 nr.6)

- Faresone, flomfare (H320)
- Angitt hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)
- Angitt hensynssone - bevaring av kulturminner (H730)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Tekniske anlegg

- a) Nytt høyspentnett, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
- b) Mindre tekniske installasjoner kan etableres innafor alle arealformål i planen utenom arealformål for BST skiløypeanlegg.

- c) Der veg, vann- eller anlegg går i myr skal anlegget utføres på en slik måte at myra i minst mulig grad dreneres.
- d) Der veg er avskjærende i terrenget skal stikkrenner planlegges på en slik måte at de naturlige drenevegene i terrenget i størst mulig grad opprettholdes.
- e) Stikkrenner og kulverter som krysser vegene skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag.

3.2 Vann og avløp

- a) Vannforsyning skal baseres på felles vannposter. Borrevann eller brønn er ikke tillatt, med unntak for boring for felles vannkilder i regi av grunneier, Pihl AS.
- b) Det kan etter søknad tillates å installere vakuumpolett eller tilsvarende vannbesparende polett (≤ 2 liter vann per spyling) med utslipp til tett tank.
- c) Avløpsløsning skal godkjennes av Pihl AS før utslippssøknad sendes kommunen. Det er kommunen som gir utslippstillatelse.
- d) Ved felles infiltrasjonsanlegg kan tilknyttede fritidsboliger ha systerne/vanntank ≤ 1000 liter, jf. rekkefølgebestemmelse 5.1.1.
- e) Det skal være åpen, lokal overvannshåndtering. Flomveger skal framgå av overvannsplan, jf. 5.1.3.

3.3 Avkjørsler

- a) Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til fritidsboligtomt er 5 meter.
- b) I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles tilkomst.
- c) Der det anlegges private avkjørsler som krysser flomveier (# 1 eller 2) eller veigrøfter, skal det anlegges stikkrenner som er dimensjonert i henhold til overvannsplanen.

3.4 Vegetasjon og terrenginngrep

- a) Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen skal bevares, slik at tomta har naturpreg.
- b) Alle terrenginngrep skal gjøres så små som mulig. Eventuelle terrenginngrep skal dekkes med torv/vegetasjon/stein fra stedet eller plantes/sås til straks arbeidet er avslutta.
- c) Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpasninger av skrånende terreng. Største tillatte høyde/tykkelse for fyllinger og skjæringer skal måles loddrett og kan være maksimalt 1,5 m over/under eksisterende/naturlig terreng.
- d) Overvann skal fortrinnsvis håndteres /infiltreres på den enkelte tomt.

3.5 Utforming av bebyggelse

- a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse, installasjoner og utomhusanlegg samt ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- b) Alle bygg skal i utgangspunktet ha mønet langs kotene. Det kan gis unntak for sekundærbygg og bygg på relativt flat grunn.
- c) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende, tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomta skal konsentreres slik at mest mulig naturlig vegetasjon blir bevart.
- e) Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samla framstår med et godt helhetlig preg.
- f) Fasader skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås.
- g) Fargen på fritidsboliger i fjellet skal være i mørke naturfarger. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha farger som er nyanselike hovedfargen. Skarpe og lyse farger

tillates ikke. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekkingsmaterialer skal ha mørk og matt overflate. Takvindu tillates ikke. Taktekking i tre er tillatt med samme premisser som for ytterkledning. Torvtak er tillatt med fjelleng og mose, helst stedegen.

- h) Utendørs belysning skal begrenses. Lyskilden for ev. utelys skal ikke være synlig på avstand. Det skal være færrest mulig lyskilder, maksimalt 3 lyspunkt per eiendom. Eventuelt utelys skal begrenses til inngangspartiet. Det skal ikke etableres belysning av veg eller parkeringsplass. Utelamper skal være fast montert på bygning. Det er ikke tillatt med lyspunkt på portstolper, gjerder og lignende. Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Selve lyskilden skal være avskjermet med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt) slik at lyskilden (pæra) er avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand. Lysstyrken skal være lavest mulig og ikke overskride ca. 470 lumen (lysstyrke tilsvarende 40W glødepære). Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.) Lys skal være avslått når eiendommen/bygningen ikke er i bruk. Reglene gjelder all utendørs belysning, uavhengig av energikilde.

3.6 Søknadsmateriale og dokumentasjon

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan og utomhusplan. Disse tegningene skal vise:
- Eksisterende og planlagt bebyggelse og plassering av disse
 - Ytre mål på huset, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg
 - Nabobebyggelse med angitt møneretning
 - Plassering og utforming av tilkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
 - Eksisterende og planlagte kotehøyder på husets inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringa til tomta
 - Terrengfall illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
 - Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
 - Forstøtningsmurer
 - Tomtegrenser, byggegrenser
 - Bevaring/planting av vegetasjon
 - Ledninger for vann
- b) Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofil for alle 4 hovedfasader. Terrenghøyder i profil skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje eller som høyde over havet. Både eksisterende og nytt terreng skal vises i profilet.
- c) Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

- a) I planområdet kan det etableres selveiertomter med areal ca. 1 000 m². For å oppnå best mulig tilpasning til terreng kan det tillates noe variasjon i tomtestørrelsen.

- b) Minst 2/3 av tomta skal holdes fri for bilkjøring og ikke benyttes til lager av motorkjøretøy, campingvogner og liknende.
- c) Samla bebyggelse for hver enkelt tomt skal ikke overstige BYA 145 m² eller inntil BRA 125 m². Uthus og/eller anneks på maksimalt 30 m² BRA hver, kan oppføres innenfor øvre ramme for BRA/BYA. Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. tomt. Det tillates én boenhet pr. tomt. Det anbefales at det settes av nødvendig areal til bod.
- d) Det kan opparbeides inntil 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Parkeringsplassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget. Oppstillingsplass for biler skal ikke regnes med i BRA/BYA.
- e) Fritidsfritidsboliger kan oppføres med inntil 3 meters gesimshøyde og maksimal mønehøyde 5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- f) Ramloft, oppstugu, takopplett eller liknende er ikke tillatt.
- g) Høyde på grunnmur skal normalt ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- h) Kjeller er ikke tillatt.
- i) Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken. Ev. terrasse kan ha et areal på maksimalt 25% av BRA. Terrasser skal avtrappes etter terrenget for å unngå høye pilarer. Høyde på terrasser skal ikke overstige 50 cm over terreng.
- j) Inngjerding av hele tomta tillates ikke, men det er tillatt å gjerde inn et mindre område i forbindelse med inngangsparti slik at beitedyr hindres atkomst til inngang og eventuelt terrasse. Det tillates normalt inntil 40 løpemeter gjerde, maksimalt inngjerda areal inntil 150 m². Eventuelle gjerder skal oppføres i naturmaterialer og på en slik måte at beitedyr ikke kan komme til skade.
- k) Eier/fester av hytta har ansvar for at gjerdet til enhver tid er i orden, slik at beitedyr ikke kommer til skade.
- l) Det er ikke tillatt å bruke elektrisk gjerde, verken permanent eller midlertidig.
- m) Asfalt og belegningsstein i betong og liknende er ikke tillatt brukt.
- n) Flaggstenger er ikke tillatt oppført.
- o) Utendørs radio- og tv-antenner, og liknende innretninger, skal plasseres minst mulig eksponert.

4.1.2 Skiløype (BST)

Innafor formålet skiløype er det tillatt å kjøre opp løyper. I skiløypetraséen kan det ryddes vegetasjon og legges til rette for at løypene kan prepareres med lite snø. Byggegrense til alle skiløyper er 15 meter.

4.1.3 Energianlegg (BE)

Området som er vist på plankartet skal sikre areal for anlegg av trafostasjon og strømforsyning i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann ledninger.

4.1.4 Vannforsyningsanlegg (VF)

Området som er vist som vannforsyningsanlegg i plankartet kan benyttes til vannposter, samt fordelingskummer eller inspeksjonskummer i forbindelse med vannforsyningen til området.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.2.1 Veg (SKV)

I tillegg til ønsket kjørebredde, er det i plankartet avsatt nødvendig areal for vedlikehold av vegen, grøfter mv. Vegene er private og skal ha kjørebredde inntil 8,0 meter inkludert vegskuldre. Ved anleggelse av veg skal det etableres stikkrenner/kulverter i henhold til pkt. 3.1 d og e.

4.2.2 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs vegene. Vegskråninger skal såes til med stedege masser og arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

4.2.3 Parkering (SPP)

Parkeringsområdet SPP1 er private, eksisterende, mindre parkeringsplasser for besøkende og utfartsparkering. Innenfor området kan det tilrettelegges ladestasjoner for EL bil.

4.2.4 Kjøreveg/skiløype (SAA)

Areal avsatt til kombinert kjøreveg og skiløype er primært avsatt for å sikre trygge og trafikksikre krysningspunkt mellom skiløype og privat veg. I krysningspunktet kan det ryddes vegetasjon og legges til rette for skiltbruk for varsel om kryssende veg/skiløypetrase.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Turdrag (GTD)

4.3.2 Eksisterende stier skal holdes åpne og være tilgjengelige for allmennheten. Omlegging eller justeringer av stier er tillatt.

4.4 Landbruks-, natur og friluftsmål

4.4.1 Landbruksformål (L)

- a) Områdene skal benyttes til natur- og landbruksformål
- b) Det kan anlegges og merkes skiløyper, stier og turveger. Det må søkes om flytting av skiløyper og andre typer større terrengingrep. Det skal tas hensyn til beitebruk ved planlegging av stier, løyper og andre anlegg i friluftsområdene.
- c) Det kan legges ledningstraséer for vann og kabler gjennom områdene.
- d) LNF-områda kan ha funksjon som buffer og vegetasjonsskjerm mellom tilgrensende formål. Det er tillatt å supplere vegetasjon med stedege trær og busker for å framskynde tilgroing.
- e) Det tillates plukkhogst. Snauhogst er ikke tillatt.
- f) Jord- og skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

3.4.2 Friluftsmål (LF)

Etter tillatelse fra kommunen kan det oppføres bygninger/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som felles samlingspunkt.

4.5 Hensynssoner

4.5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hensynssone for bevaringsområde for kulturminner skal sikre kulturminnene med ID: 21038, 21037, 281158, 283882, 79231, 281156, 281157, 281155, 283881, 281134, 11172, 281073, 40984, 79230, 281072, 281153, 281154 og 283883.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 m, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.5.2 Faresone, flomfare (H320)

Det er avsatt faresone for flom med en bredde på 20 meter på hver side av bekken vist på plankartet. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsonen og bekkene skal holdes åpne.

4.5.3 Angitt hensynssone, bevaring av naturmiljø (H560)

Det tillates ikke oppført bygninger eller terrenginngrep i myra innenfor hensynssonen. Preparering av skiløype med tråkkemaskin er tillatt innenfor hensynssonen, men myr skal ikke punkteres eller dreneres.

4.6 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområdene skal det settes av en bredde på 5 meter på hver side av flomveiene/dreneringslinjene.

4.6.1 # 1 Viktige omlagte dreneringslinjer/flomveier

Innenfor disse områdene skal flomveier etableres som forsenkning i terreng, og dimensjoneres i henhold til overvannsplanen. De omlagte traseene er en ca. angivelse, og tilpasninger kan avklares i overvannsplan.

4.6.2 # 2 Viktige naturlige dreneringslinjer/flomveier

Innenfor disse områdene skal eksisterende flomveier opprettholdes. Det tillates ikke terrenginngrep eller oppfylling uten at dette er avklart i overvannsplanen.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1.1 Overordnet avløpsplan

Før det kan gis tillatelse til deling av eiendom eller tillatelse til oppføring av nye fritidsboliger i delområde BFF6-BFF30 skal det foreligge godkjent løsning for vann og avløp i planområdet. Det må legges fram en samlet løsning for hele planområdet inkludert grunnundersøkelser, påvirkning av resipient mv.

5.1.2 Felles infiltrasjonsanlegg

Dersom valgt løsning innebærer felles infiltrasjonsanlegg for flere fritidsboliger og infiltrasjonsforholdene er gode, kan det tillates at fritidsboliger som er tilknyttet slike anlegg har systerne/vanntank ≤ 1000 liter. Felles infiltrasjonsanlegg må ha ferdigattest før tilknyttta fritidsboliger kan gis brukstillatelse.

5.1.3 Overvannsplan

Før det kan gis tillatelse til deling av eiendom eller tillatelse til oppføring av nye fritidsboliger skal overvannsplan og plan for flomveier med dimensjonering for beregning av vannmengder og dimensjonering av traseer, jf. # 1 og 2 (4.6.1 og 4.6.2), være godkjent av kommunen.