

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR FOLLDAL HYTTEGRENDE – ØSTRE DEL FOLLDAL KOMMUNE

Forslag til høring og offentlig ettersyn 28.02.2022 – 11.04.2022

0. GENERELT:

Kulturminner

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

1. INNLEDNING

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Byggeområder, fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF)
- Byggeområder, vannforsyningsanlegg (VF)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur, veg (V)
- Grønnstruktur, turdrag (TD)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift, (LNFR)
- Faresone, høyspenningsanlegg (H370)
- Faresone, flomfare (H320)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Naturlig vegetasjon på ubebygde deler av tomtene samt områdene mellom tomtene skal bevares i størst mulig grad.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger/turstier/skiløyper, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

For hele området settes spesielle krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget. Utsjaktning av terrenget skal unngås. Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav-/laft eller sokkel utført i naturstein. Det må tilstrebes en harmonisk utforming.

2.2

Folldal hyttegrend skal kobles til kommunalt vann og avløpsnett, og hyttene må være tilkoblet før de kan tas i bruk.

Før bygging kan ta til i området skal det:

- Være godkjent reguleringsplan for området
- Være godkjent VA-plan for området
- Være ført fram veg, vann og avløp til der tomte ligger
- Være opparbeida interne trafikkområder

2.3

Overflatevann: Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. Nødvendig tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/200) i henhold til TEK 17 § 7-2.

3. BYGGEOMRÅDER FRITIDSBEBYGGELSE (FBF)

3.1

Søknad om tillatelse til tiltak skal følges av situasjonsplan i M=1:1000 eller bedre, som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebbyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegropp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer). Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås. Det skal vedlegges en redegjørelse for fargebruk og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning og hvordan bebyggelsen er tilpasset eksisterende terreng.

3.2

Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger er BRA = 17%. Uthus/anneks maks hver for seg hhv. 40 og 50 m² BRA. Maksimal BRA per tomt er 180 m². To parkeringsplasser uten overbygg medregnes ikke i BRA.

3.3

På tomtene 19-26 og 44-64 skal bygningene oppføres i en etasje med en mønehøyde på maksimalt 550 cm. Hvis det benyttes torv som taktekkingsmateriale kan maks mønehøyde være 580 cm. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan oppføres maksimalt 3 bygninger i tunform (maks. 8 m avstand mellom bygg) per tomt. Senere fradeling til egne tomteenheter er ikke tillatt.

I de øvrige områdene kan det oppføres bygninger i inntil 2 etasje med maksimal gesims- /mønehøyde henholdsvis 2,85/6,5 m over grunnmur. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,7 m.

Varmekabler er ikke tillatt utenfor bygning.

Det er ikke tillatt å sette opp veranda på en slik måte at den blir dominerende i forhold til bygningens øvrige utseende. Slike installasjoner skal i størst mulig grad ligge på bakkenivå. Verandaer eller andre utbygg skal sikres mot at småfe kan komme innenfor og eventuelt bli sittende fast.

3.4

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Hovedmøneretningen på hovedhytta skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

3.5

Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Blått, grønt, gult, oransje eller sterkt rødt tillates ikke som hovedfarge på fasader. Fasadene skal ha oppdelte vinduer. Flaggstang er ikke tillatt.

3.6

Inngjerding av deler av eiendommer er tillatt. Gjerdet skal begrenses til maksimalt 500 m² per tomt inkludert bebyggelse. Gjerdet skal utformes slik at beitedyr ikke kan skade seg eller sette seg fast og ha en høyde på mellom 1-1,1m.

3.7

Mot veg skal tomtegrenser settes 0,5 m fra topp skjæring eller bunn fylling. Der avstand til vegskulder ut fra dette blir mindre enn 2 m skal 2 m benyttes.

3.8 Vannforsyningsanlegg, VF

I område avsatt til vannforsyning tillates bebyggelse og nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal for drift av anlegget. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer og utformes slik at de gir et positivt tilskudd til området.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - VEG

4.1

Hovedveg V_1 skal opparbeides med inntil 5 meters kjørebanebredde. Minste byggeavstand er 10 m målt fra vegens senterlinje. Øvrige felles adkomstveger skal opparbeides med 3-4 meters kjørebanebredde, mens mindre avkjørsler skal opparbeides med 2,5-3 meters kjørebanebredde. Der skjæring og fylling kommer utenfor regulert veg, blir vegformålet utvidet tilsvarende. Parkering er ikke tillatt langs vegene.

Viste fellesområder skal knyttes til eksisterende gårds- og bruksnummer og framtidige parseller av disse.

4.2

Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget.

5. GRØNNSTRUKTUR - TURDRAG

Skiløype/tursti

5.1

Områdene skal benyttes til turstier/-løyper. Det kan også legges ledningstraseer for vann/avløp og kabler i disse områdene.

6. LNFR – AREAL FOR NØDVENDIG TILTAK FOR LNFR

6.1

Innenfor områdene tillates tradisjonell aktivitet innenfor rammene av LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Fradeling av tomter og bygge- og anleggstiltak utenom landbruksnæringen eller natur- og friluftsmål, er ikke tillatt. Skogen skal drives etter bestemmelsene om verneskog. Terrenginngrep skal minimaliseres.

6.2

Det er tillatt å krysse områdene med nødvendig infrastruktur i forbindelse med utbygging av hytteområdet. Dette slik som ledninger for vann/avløp og kabler.

7. HENSYNSONER:

7.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Planen viser fareområder ved høyspentledninger. Innen hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger.

7.2 Faresone – flomfare, H320

Aktsomhetsområde for flom, ras og skred (plan- og bygningsloven §28-1)

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsonene H320 kan kun tillates dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jfr. også krav i TEK 17 §7.2 og §7.3 eller enhver tids gjeldende utgave av denne.

Aktsomhetsområde for flom

Før det kan tillates bygging innenfor hensynsone merket H320, må søker foreta en utredning og klarlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak.