



Trysil kommune
Plan-, bygg- og miljøavdelingen

20150100

Detaljreguleringsplan for Solberglia 3 HB4506 hytteområde

Saken gjelder: Detaljregulering for gbnr. 14/2.

Vedtaksdato:

Vedtatt av:

Lovverk: Plan- og bygningsloven 2008

Høydereferanse: NN1954

Knytning(er) mot andre planer:

Endring(er) av plan:

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

.....
Erik Sletten
Ordfører

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende g.nr. og b.nr.: 14/2.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, ledd nr. 1)
 - Område for fritidsbebyggelse (FRF)
 - Avløpsanlegg (REA)
 - Vannforsyningsanlegg (VFA)
 - Energianlegg (EA)
 - Lekeplass (LEK)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, ledd nr. 2)
 - Kjøreveg (KV)
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL. § 12-5, ledd nr. 5)
 - Friluftsmål (FR)
- HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)
 - Frisiktsone (H140)
 - Høyspentanlegg (H370)

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Plankrav

1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (eksisterende, omsøkt og framtidig) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Eksisterende og nytt terreng skal vises på alle fasader. Kotehøyde på gulv i 1.etg skal angis. Håndtering av overvann på tomten skal vises på situasjonsplanen. Alle tiltak skal koordinatfestes.

1.2 Ubebyggt areal

1.2.1 Ledninger for strøm, telefon, TV ol. skal føres via jordkabel.

1.2.2 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke rases unødvendig. Skogsdrift tillates ikke.

1.2.3 Vann- og avløpsledninger samt kabelgrøfter som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.

1.2.4 Flaggstenger, gjerder og frittstående levegger eller portaler tillates ikke.

1.3 Parkering

- 1.3.1 Parkering skal skje på egen tomt. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver boenhet (18 m² per plass).

1.4 Bebyggelsen

- 1.4.1 Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Ved bygging av hytte skal forholdet mellom skjæring/fylling holdes i forholdet skjæring maks 60% og fylling maks 40 %, hvor det tillates avvik fra eksisterende terreng inntil 2,25 meter for skjæring og inntil 1,5 meter for fylling. Større terrenginngrep og planeringsarbeider ut over dette tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- 1.4.2 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming, og sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse i området. Bygninger skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner.
Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor sammenhengende grupper av tomter skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.
- 1.4.3 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel. Hovedtakene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates. Mer sekundære takoverbygg kan formes noe friere.
- 1.4.4 Taktekking skal være av torv, skifer, tre eller andre materialer med mørk ikke lysreflekterende overflate.
- 1.4.5 Vegger skal være i trepanel eller tømmer, evt. i kombinasjon med naturstein.
- 1.4.6 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Evt. sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Terrasserekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

1.5 Universell utforming

- 1.5.1 Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. enhver tid gjeldende lover og regelverk.

1.6 Elforsyning

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

1.7 Overvann

- 1.7.1 Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet og med en sikkerhetsmargin på +20 %.

1.8 Automatisk fredede kulturminner

- 1.8.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke var kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.9 Rekkefølgebestemmelser

- 1.9.1 Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk infrastruktur (veger, vann- og avløp m.m.) er etablert.
- 1.9.2 Lekeplass skal opparbeides i henhold til § 2.5.1 før første byggesak.
- 1.9.3 Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 6 (antall) innenfor planområdet skal Kv 1087 på strekningen mellom Fv 564 og kryss ved privat veg til Solberglia 1, 2 og 3 utbedres i henhold til utbedringsplan. Dersom rekkefølgekravet trår i kraft i vinterhalvåret, skal utbedringen foretas påfølgende barmarkssesong, senest 1. august.

Tiltakene søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, ledd nr. 1)

2.1 Fritidsbebyggelse (FRF)

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 36 fritidsboliger. Kjøkken tillates kun i hovedbygningen, og det tillates kun 1 kjøkken.
- 2.1.2 Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m². Parkeringsareal skal ikke inngå i beregning av BRA. Grad av utnytting (BYA) skal ikke overstige 17 %. Det kan godkjennes inntil 2 bygninger per tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA.
- 2.1.3 Tillatt maksimal mønehøyde:
 - Hovedbygning: 5,5 meter
 - Sidebygning: 4,0 meter

Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til TEK.

- 2.1.4 I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 30 m² terrasse/platting.
- 2.1.5 Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 meter. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 meter over terreng.

2.2 Avløpsanlegg (REA)

- 2.2.1 Innenfor dette arealet tillates etablert felles renseanlegg for rensing av avløpsvann fra nytt hytteområde (Solberglia 3). Det tillates ikke oppført separate avløpsanlegg for hytteområdet.

2.3 Vannforsyningsanlegg (VFA)

- 2.3.1 Innenfor dette arealet tillates etablert høydebasseng for vannforsyning. Høydebasseng skal graves ned slik at maks 1,5 meter er synlig over bakken. Synlig konstruksjon over bakken skal kles med trekledning og overflatebehandles med farge som glir godt inn i omgivelsene (jordfarge i brunt/gråbrunt). Tak skal dekkes med gras / lyngvegetasjon tilpasset området.

2.4 Energianlegg (EA)

- 2.4.1 Innenfor dette arealet tillates trafo-stasjon for el-forsyning.

2.5 Lekeplass (LEK)

- 2.5.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet felles leke-/aktivitetsplass for hytteområdet.HB4506 Solberglia 3.

Lekeplass skal være allment tilgjengelig, og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold - med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1-7 år. Hver lekeplass skal utstyres med minimum 2 lekeapparater og sitteplass. Utstyr og møblering skal tåle å stå ute over tid, og vedlikehold påhviler hytteeierne i fellesskap.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, ledd nr. 2)

3.1 Kjøreveg (KV)

3.1.1 Innenfor dette området tillates oppført privat adkomstveg til hyttetomtene.

3.1.2 Sikt-trekanter må være frie for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiens nivå.

3.1.3 Veger skal være åpne for allmenn ferdsel.

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 12-5, ledd nr. 5)

4.1 Friluftsområde (FR)

4.1.1 Det tillates opparbeidet stier og skiløyper samt enklere tilrettelegging for lek og friluftsliv. Innenfor dette området tillates også trafokiosk i henhold til reguleringsplankart.

§ 5. HENSYNSONER (PBL. § 12-6)

5.1 Sikringssone

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

5.2 Faresone

5.2.1 Høyspentanlegg – trafo (H370). Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold eller uteoppholdsarealer. Eventuelle tiltak innenfor sikkerhetssone må avklares med netteier.