

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Storstøllie, planendring 2016

Vedtatt i kommunestyret 30.06.2016

Vedtatte mindre endringer (etter forenklet prosess):

- 16.07.2020, sak 279/20.
- 21.06.2024, sak 080/24 (Endring av H33 og H34, vedtatt av kommunestyre)

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hovedformålet med endring av planen for Storstøllie er å legge til rette for utbygging av private fritidsboliger i områder som i gjeldende reguleringsplan er satt av til næringsformål – områdene E2-5. Videre tilpasses endringen av planen tiltak som planutvalget vedtok i møte 16.04.2015, under sak 012/15.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 08.01.16.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Utleiehytter
- Skiløypetraséer
- Energianlegg
- Kommunaltekniske anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Telekommunikasjonsanlegg

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftformål

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Faresoner

- Flomfare

Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Hensyn friluftsliv – kryssing skiløypetrasé

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene H1-36 og E1 og trafikkområdene, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene H1-36 og E1 må avløpsanlegget for planområdet være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Krav vedrørende veger og parkering

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene H1-36 og E1, skal veger og parkering være ferdig opparbeidet.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

Før det gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområde H29-H34 og E1 skal parkeringsplassen på Lomtjednmyré være opparbeidet med minimum 50 plasser.

b) Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i hytteområdene H1-36 og E1 skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt
- Maks BYA.
- Maks bruksareal – BRA.
- Nødvendige profiler for å vise terrenginngrepet – med høyder på fylling og skjæring i henhold bestemmelsenes § 5 a) – visualisert gjennom foto eller 3D som viser hyttenes plassering i terrenget.
- Avkjørsel, veger og parkeringsplasser
- Eksisterende terreng som bevares – minimum 50 % av tomtearealet
- Eksisterende og eventuelt ny vegetasjon
- Tomtegrense

Anlegg og drift av avløpsanlegg:

Med søknad om tillatelse til tiltak, skal kommunen godkjenne ansvarshavende foretak ved bygging av avløpsanlegget. Kravene i plan- og bygningslovens § 93, forskrift om foretak for ansvarsrett og temaveiledning for godkjenning av foretak legges til grunn for godkjenningen av foretaket. Som dokumentasjon kan sentral godkjenning eller dokumentasjon som tilsvarer søknad om lokal godkjenning av foretak nyttes.

Ansvarshavende for byggingen av anlegget er ansvarlig for at anlegget er utført i samsvar med kommunens krav og skal når anlegget er ferdig, bekrefte dette overfor kommunen.

Eieren av avløpsanlegget er ansvarlig for at anlegget drives og vedlikeholdes slik at kravene kommunen stiller til dette, følges.

c) Vegetasjon.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og

anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

d) Avkjørsler

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

Sikttrekanten skal være 6 m inn fra kanten av veggen og 60 m etter veggen i hver retning.

Innenfor frisktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

e) Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse.

Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette.

Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Fargene skal være mørke og matte naturfarger.

Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 33 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre.

Synlig grunnmur for bygg uten underetasje skal ikke være høyere enn 0,5 m.

f) Kulturminner

Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Innlandet fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

g) Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4:

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til godkjent avløpssystem.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) Byggeområder for fritidsbolig H1-37 og E1

Generelt for byggeområdene for hytter

- Planen viser areal for ny hyttebebyggelse.
- Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
- Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.

Arealbruk

Områdene H1-37 og E1 omfatter areal for fritidsbebyggelse.

I områdene H1-H36 er det tillatt å føre opp frittliggende fritidsboliger.

Område H37 omfatter del av tomten gbnr. 94/28.

Område E1 omfatter fritidsbebyggelse for utleie.

Fellesbestemmelser om plassering og utforming av bygg, terrengendringer, belysning med mer for områdene H1-36

- Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengkotene.
- Maksimalt etasjetall skal være 2.
- Mønehøyden skal ikke være over 6,0 m målt fra grunnmur eller 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng for hovedbygg.
- For hytter som skal legges inn i bratt skrånende terreng, kan en tillate hytter bygget med underetasje. Mønehøyden skal her ikke overskride 7,0 m. over gjennomsnittlig planert terreng.
- Takvinkelen skal være mellom 22° og 33°.
- På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil tre bygg – hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/ garasje skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, material og fargebruk. Byggene skal være plassert i tunform.
- Inntil 500 m² av tomta kan inngjerdes. Gjerde skal være skigard.
- Det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.
- Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt. Planen skal tilfredsstillende de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved byggemeldinga.
- Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Dette selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med hovedhytta.
- Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der minst 50 % av det tomtearealet bør være urørt terreng.
- Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke tidsstyring, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
- Hyttene skal ha oppstillingsplasser for 2 biler på egen tomt.

- Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Dette kan fravikes på en tomt på H34, se særskilte bestemmelser.

Særskilte bestemmelser for H1-H32 og H35-36

- Regulerte tomter H1-H32, og H35-36 kan ikke deles.
- Bebygd areal «BYA» skal for områdene H1-32 og H35-36 være lik eller mindre enn 15 % av tomtearealet, men bruksarealet (BRA) skal uansett ikke overskride 225 m². Av bebygd areal skal 25 m² reserveres for parkering/garasje.

Særskilte bestemmelser for H33

- H33 skal ha høy utnyttelse for fritidsbebyggelse. Det skal føres opp mellom 8 og 11 fritidsboliger i form av enkelthytter som kan ha tilhørende uthus/anneks/garasje.
- For området H33 skal «BYA» være lik eller mindre enn 20 % av det samlede arealet.
- Det kan etableres tomter for den enkelte fritidsbolig. Utnyttelsesgraden, BYA, for de enkelte tomtene skal samlet sett ikke overstige 20% av H33 sitt areal. Enkelte tomter kan ha høyere utnyttelse, og andre tomter lavere utnyttelse. Bruksarealet (BRA) per tomt/bruksenhet skal uansett ikke overskride 225m². Samlet BYA og bruksareal BRA, og eventuell tomteinndeling, skal gå fram av situasjonsplan ved byggesøknad som skal fremmes som en rammesøknad for hele H33 samlet.
- Av utnyttelsesgraden skal 25 m² pr. tomt/fritidsbolig avsettes til parkering.
- Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der minst 50 % av tomtearealet bør være urørt terreng. For H33 skal dette gjelde for arealet som helhet.

Særskilte bestemmelser for H34

- For området H34 skal «BYA» være lik eller mindre enn 20 % av det samlede arealet. H34 skal deles inn i 6 tomter, B1-B6. Hver tomt kan bygges ut med BYA som vist i tabellen under:

Tomt	Areal	BYA m ²
B1	415	106,67
B2	388	106,67
B3	504	106,67
B4	657	106,67
B5	730	106,67
B6	506	106,67
Samlet	3200	640
Utnyttelse		20 %

- Av utnyttelsesgraden skal 25 m² pr. tomt avsettes til parkering.
- Samlet bruksareal BRA, og tomtestruktur, skal gå fram av situasjonsplan ved byggesøknad. For B2 på H34 kan høyde på fylling avvike med opptil 2,7 meter.
- Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der minst 50 % av tomtearealet bør være urørt terreng. For H34 skal dette gjelde for arealet som helhet.

Plassering og utforming av nybygg, terrengendringer, belysning med mer – område E1

- Hovedmøneretning for byggene skal ligge parallell med terrengkotene.
- Maksimalt etasjetall skal være 3.
- Mønehøyden skal ikke være over 9,5 m. målt fra grunnmur eller 10,0 m. over gjennomsnittlig planert terreng for hovedbygg. Takvinkelen skal være mellom 22° og 33°.

- Byggene skal koples til godkjent vann- og avløpssystem.
- Deler av området kan inngjerdes. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Gjerde skal være skigard.
- Det kan ikke settes opp flaggstang på område.
- Det skal utarbeides situasjonsplan for område. Planen skal tilfredsstillende de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved byggemeldinga.
- Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.
- Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet.
- Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomte – der minst 50 % av tomtearealet skal være urørt terreng.
- Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
- Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet. P-plassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, jfr. kommunens parkeringsnorm.

b) Skiløypetraseer - områdene BST1-4

Arealbruk

Områdene BST1-4 skal sikre areal for eksisterende skiløyper gjennom planområdet.

c) Energianlegg – BE1-3

Arealbruk

Område BE1-3 omfatter område for energianlegg – trafostasjoner, innenfor planområdet.

d) Kommunaltekniske anlegg - Pumpestasjon - område SP1

Arealbruk

Område SP1 omfatter område for kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon, innenfor planområdet.

e) Renovasjonsanlegg - område BRE1-2

Arealbruk

Områdene BRE1-2 omfatter områder/ returpunkter for renovasjon innenfor planområdet.

f) Telekommunikasjonsanlegg - område BTK1

Arealbruk

Område BTK1 omfatter område for telekommunikasjonsanlegg innenfor planområdet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

d) Kjøreveg – område PV1-8

Arealbruk

PV1 er privat veg – Storstølvegen, er samleveg for planområdet. Vegen skal være hovedatkomstveg for fremtidige byggeområder som det er naturlig å knytte til denne vegen. SKV1 er vist som bygget. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg PV1 skal være 15 m.

PV2-4 er private veger og atkomstveger til tilstøtende byggeområder innenfor planområdet. Vegene er vist som bygget. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for vegene PV2-4 skal være 15 m.

Plassering av garasjebygg for vegene PV2-4 kan avvike fra kravet til byggegrense, og ligge nærmere midtlinje veg. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle og avgjøres i byggesøknad.

Vegene PV5-6 er nye veger som skal anlegges med bredder som vist på planen. Byggegrense senter veg skal være 8 meter. Byggegrense til rundkjøring er 2 meter.

Vegen PV7-8 skal bidra til å sikre ny atkomst til eventuell utvidelse av Storstøllie hytteområde mot øst.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

e) Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft

Arealbruk

Annen veggrunn er vist med mørk går farge på plankartet, og er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

d) Friluftsmål – område LF – LF1-2

Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Områder regulert til Friluftsmål – LF, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av skiløyper i områdene. Vegetasjonen skal for øvrig skjøttes på en skånsom måte. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Områdene er som landbruksområde tilgjengelig for beitende husdyr.

Områdene LF1-2 er korridorer for friluftsliv, og skal ved en eventuell utvidelse av Storstøllie mot øst, være aktuelle som atkomsttraséer.

§ 8 HENSYNSSONER

d) Faresoner

Flomfare bekkedrag - område H320_1-3

Arealbruk

Områdene H320_1-3 gjelder flomfare i 3 bekkedrag innenfor planområdet. Oppføring av varige konstruksjoner innenfor faresonene er ikke tillatt.

e) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Hensyn friluftsliv - område H530_2 – Kryssende skiløyper

Arealbruk

Hensynssone H530_2 skal sikre kryssende skiløyper - over kjørevegene PV1 og PV