

Detaljreguleringsplan for Feforåsen

PlanID : 343620220003

Bestemmelser

Vedtatt dato :
Saksnummer :

1. Planens hensikt

Planens formål er å regulere avsatt område til frittliggende fritidsbebyggelse med veier, teknisk infrastruktur, skiløypetraseer og landbruks/friluftsområder.

2. Reguleringsformål

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan -og bygningslovens §12-5

Reguleringsformål (PLB §12-5):

Bebyggelse og Anlegg (PBL §12.5.1)

- Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF)
- Skiløypetrase (SKI)
- Vannforsyningsanlegg (VF)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12.5.2)

- Veg (V)
- Annan Veggrunn grøntareal (AVG)
- Tekniske bygg/konstruksjoner (SBK)
- Parkering (P)
- Kombinert samferdselsformål skiløypetrase og veg (SAA)

Grønnstruktur (PLB §12.5.3)

- Turdrag (TD)
- Kombinert formål turdrag/midlertidig anleggsveg (TDA)

Landbruks, natur og friluftsområder (PLB§12.5.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LNFR)
- LNFR-formål/massedeponi (LAA)

Hensynssoner

- Faresone - Høyspenningsanlegg (H370)
- Sikringssone - andre sikringssoner H190 (overvannstrasé)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Dokumentasjon

Prosjektering av veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt for den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrøp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone). Eventuelle forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng skal vises på kart. Det samme skal avrenning for overvann til naturlig vannvei/flomvei.

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er biloppstilling på egen tomt. Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmaterialiet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

3.2 Terrenginngrep og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Fylling/skjæring og vegggrøfter skal planeres og tilsås etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge gode kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebnes at bebyggelsen får en alminnelig god standard.

3.3 Rekkefølgebestemmelser

Følgende teknisk anlegg skal være etablert før fritidsboliger får rammetillatelse:

- Godkjent vassverk og VA-plan for området.

Følgende anlegg skal være etablert før fritidsboliger får brukstillatelse:

- Vei V4 skal være etablert før brukstillatelse for tomtene A1-A48 gis.
- Skiløypetraseene SKI 5, 6, 7, 8, 9 og 10 gjennom planområdet.

3.4 Overflatevann

3.4.1 Generelle bestemmelser om overflatevann

Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak.

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større/raskere etter utbygging enn før utbygging. Lokal overvannsdisponering (LOD) skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av tiltak. Det vil si at alt takvann og vann fra tette flater skal ledes og fordeles direkte ut i terrenget eller til vegeterte grøfter som legger til rette for sakte avrenning og infiltrasjon.

Felles overvannshåndtering omtalt i rapporten Flom- og overvannsvurdering for Feforåsen datert 20.10.2023 skal etableres i sammenheng med annen infrastruktur (veganlegg) i området.

3.4.2 Dimensjonering av stikkrenner

Stikkrenner er dimensjonert i rapporten Flom- og overvannsvurdering for Feforåsen datert 20.10.2023 og skal etableres i henhold til dette.

3.5 Vann, avløp og strøm

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøftetrase med vann og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetrase med vann- og avløp, må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for senter grøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg, må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepssonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

3.6 Tekniske planer

Prosjektmaterialiet for veg-, vannforsynings-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet starter. Planer for brannvassforsyning skal sendes til brannvesenet for godkjenning.

3.7 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 befarings- og avklaringsarbeid om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3.8 Gatelys

Det er ikke tillatt å sette opp gatelys eller liknende langs vegene i området.

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

4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF)

4.1.1 Felles bestemmelser for utforming

Alle bygninger i planområdet, inkludert eksisterende fritidseiendommer, skal tilpasses den tradisjonelle byggestilen med hensyn til takform, takvinkel, materialbruk og farge. Fargene skal være avdempa, mørke og matte.

På hver tomt tillates bare én hytteenhet bestående av hytte, uthus og anneks, og samtlige bygninger skal plasseres innenfor regulert byggeområde. Eventuelt anneks skal fungere som et utvida oppholdsrom i tilknytning til hovedhytta, men skal ikke innredes med kjøkken eller andre rom som gjør annekset til en selvstendig enhet. Anneks og uthus kan hver for seg være inntil 50 m² BYA.

Unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger bør unngås.

Bygningene skal plasseres i tunform med maksimalt 8 meter mellom bygningene. Garasje eller carport er unntatt denne regelen, som kan bli plassert inntil felles atkomst.

Takform skal være saltak og takvinkelen skal være mellom 22° og 32°. Taktekkingsmaterialiet skal være torv, tre, skifer eller annet ikke-reflekterende materiale.

Unntak fra denne bestemmelsen er taktekkingsmaterialer i forbindelse med fornybar energi som f.eks solcelle.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den blir best mulig tilpasset tomten, terrenget og vegetasjon. Inngrep på tomte, slik som byggegrop, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal anlegges så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget.

4.1.2 Bestemmelser for Feforåsen, tomt A1- A48 og B1-B128

Samla bruksareal (BRA) pr tomt skal ikke overstige 300 m², der 30 m² BRA er avsatt til ikke overbygd parkeringsareal. Utnyttelsen av tomte skal ikke overstige 20% bebygd areal (%BYA).

Dersom det er ønskelig med større hytteanlegg enn oppgitt over må to tomter sammenslås i forbindelse med tomtekjøpet eller byggesaken. Det kan da godkjennes et samla bruksareal på inntil 350 m² BRA. Det kan ikke bygges større hytteanlegg enn dette.

For bebyggelse i terreng brattere enn 1:4 er det krav om underetasje. På følgende tomter skal hytta oppføres med underetasje/sokkel: A27, A43, B04 og B131.

Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget og skal ha møneretning som er tilpasset terrenget. Som hovedregel skal hytter bygd som plate på mark ha møneretning som følge terrengekotene. Bebyggelse med underetasje kan ha møneretning på tvers av terrengekotene.

For hytter uten sokkel/underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For hytter med sokkel/underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 6 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Anneks og uthus kan ha maks møne- og gesimshøyde på henholdsvis 4,3 m og 3,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter.

4.1.3 Eksisterende fritidseiendommer (FBF_1-2, FBF_27-35, FBF_65-69):

Innenfor planområdet er det eksisterende fritidseiendommer. Disse kan bebygges inntil 210 m² BYA medregnet ikke overbygd parkeringsareal på 30 m². Bruksarealet skal ikke være større enn 150 m² BRA. Hele bruksarealet kan benyttes på hovedhytta.

Hovedhytta skal ha hovedmøneretning som følger høydekotene. Det er ikke tillatt med oppstue eller ark.

Maksimal mønehøgde kan være 5,3 m og maksimal gesimshøgde kan være 3,6 m. Anneks og uthus kan ha en maksimal mønehøgde på 4 m og gesimshøgde på 3 m.

Store utfyllinger foran den enkelte hytte er ikke tillatt. Høyde på skjæring/fylling skal ikke overstige opprinnelig terreng med mer enn 1,5 m. Grunnmurshøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og skal ikke overstige 0.5 m.

Langs Feforvatnet er det en hensynssone på 100 m bredde langs strandlinja der det ikke er tillatt med nye tiltak. Fritidseiendommer i dette området kan likevel bygges ut etter reglene for eksisterende fritidsboliger og innafor regulerte byggegrenser.

Det blir ikke gitt tillatelse til private avløpsløsninger. Dersom det kommer offentlig vann og/eller avløpsledning i planområdet, skal alle som ønsker å ha innlagt vann eller avløp i planområdet knytte seg til det offentlige ledningsnett, uavhengig av om eiendommen har vann eller avløp fra før.

4.1.4 Belysning

Utendørs belysning er tillatt for å sikre trygg ankomst til eiendomme og hytta, og skal begrenses til to utelys på hovedhytta og et utelys pr resterende bygg på eiendommen. Belysninga skal lyse nedover. Det er ikke tillatt med lys som blander eller lyser utover. Det er ikke tillatt med belysning av vei eller parkeringsplass. Lys skal være avslått når fritidseiendommen ikke er i bruk.

4.1.5 Gjerder og flaggstenger

Maks arealgrense for inngjerda areal er 300 m² pr tomt, ekskl. bebygd areal. Det er bare lov å føre opp sammenhengende gjerde, og alle grunder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast. Gjerdet skal føres opp på en slik måte og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er farlig for folk eller husdyr. Gjerdet skal være minimum 1,10 meter høyt, og så sterkt og tett at det holder husdyr ute. Det er ikke lov med elektrisk gjerde. Gjerdet skal ikke stenge sti eller råk for allmenn bruk. Før gjerde kan førast opp skal det sendes skriftlig varsel til kommune med inntegnet målsatt kart over tenkt gjerde. Kommunen varsler aktuelt beitelag.

Det er ikke lov å sette opp porter, flaggstenger eller lignende.

4.1.6 Terrasse

Terrasse er alle former for innhegning med rekkverk, som er naturlig å koble til en bygning på tomte (veranda, balkong). Alle terrasser skal behandles av kommunen i søknad etter § 20-2.

Terrassen skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, skal tilpasses hytta sin byggestil og skal fremstå som en naturlig tilkobla løsning til hytta eller eventuelt andre bygninger på eiendommen.

4.2 Skiløypetrasé

Skiløypetrasé (SKI 2) – Englestien nord

Skiløypetrasé – SKI 2 - skal opparbeides/beholdes som turveg/sti. Vegetasjon på hver side av turvegen skal ivaretas og beskyttes i ev. anleggsperiode. Trasen skal benyttes som turvei/sti for gående/syklende i sommerhalvåret og som skiløype i vinterhalvåret.

Skiløypetrasé (SKI 3-10)

Formålsområdet SKI 3-10 inneholder eksisterende turdrag og skiløypetraser med stier som kan etableres/holdes ved like. I SKI 3-10 er det tillatt å anlegge skiløypetraser med en totalbredde på inntil 6 meter. Det kan foretas nødvendig rydding / opparbeiding slik at løypene kan maskinprepareres og brukes som turveger i sommerhalvåret. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

4.3 Vannforsyningsanlegg

I område avsatt til vannforsyning tillates bebyggelse for høydebasseng med tilhørende tekniske installasjoner samt 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.

4.4 Energianlegg

Alle elektriske kabler skal legges i bakken.

Det tillates etablering av nettstasjon innenfor byggeområdene.

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

5.1 Veg, V

Feltet får atkomst via internt vegsystem fra V_1 Feforvegen og V_2 Fagerlivegen. De interne vegen er regulert til 4,0 meters bred kjørebane.

5.2 Annen veggrunn grøntareal, AVG

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at dette er sikra med steinplastring eller annet tiltak.

Evt. større mur skal utformes som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med stede egne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

5.3 Tekniske bygg/konstruksjon, SBK

SBK2 kan benyttes til garasje.

5.4 Parkering, P

P1 er felles parkering for hyttene i FBF_1 og FBF_2.

P2 er felles parkering for hyttene i FBF_27, _29 (hele året) samt vinterparkering for FBF_28, _30, _31 og _32 dersom atkomstveg V_4-2 og V_4-3 ikke vinterbrøytes.

5.5 – Kombinert samferdselsformål skiløypetrase og veg (SAA)

Del av Englestien er regulert som SKI-/VEG_1 og 2. Parsellen benyttes som skiløype i vinterhalvåret og som veg-atkomst til eksisterende hytter i sommerhalvåret.

SKI-/VEG_1 og 2 skal stenges for brøyting og bilkjøring på høsten når snømengden tillater preparering med tråkkemaskin. Tidligste åpning av SKI-/VEG 1 og 2 for brøyting/kjøring om våren er 15. april eller 2. påskedag ved sen påske.

Drift og vedlikehold av SKI-/VEG_1 og _2 er tillatt, men parsellen skal fortsatt være av enkel standard prioritert funksjon som turveg og trase for skiløype.

I forbindelse med sammenkobling av veg V4-1 og V4-2/3 skal vegbom etableres i SKI-/VEG2 for å begrense trafikkbelastningen i SKI-/VEG2.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Turdrag (TD)

I TD er det tillatt å anlegge stiforbindelse i inntil 1,5 meters bredde. Det kan foretas nødvendig rydding / opparbeiding slik at stiforbindelsen kan vedlikeholdes og vinterbrøytes. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

6.2 Kombinert formål turdrag/midlertidig anleggsveg (TDA)

I TDA kan det etableres midlertidig anleggsveg for utbygging av infrastruktur og bygging på A-tomtene (anleggsperiode). Etter anleggsperioden skal TDA tilbakeføres, revegeteres og stenges for gjennomkjøring.

TDA skal etter anleggsperioden etableres som turdrag før det kan gis brukstillatelse på A-tomtene.

Etter avsluttet anleggsperiode gjelder bestemmelsene 6.1 turdrag for området TDA.

7. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR)

Området skal benyttes til landbruk-, natur- og friluftsmål.

I LNFR-området skal skogen behandles etter reglene for verneskog i skogloven. Det er viktig at trær og busker bevares som et skjermende skogbelte ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som friluft- og rekreasjonsområde, samt bidrag til å fordrøye overvann i området. Etter tillatelse fra grunneier kan rydding av traseer for mindre turstier og skiløyper tillates, samt felling av enkelttrær for å sikre utsikt og lys på hyttetomtene.

Ledningstraseer for vann, avløp og kabler kan anlegges gjennom LNFR-området, så lenge det legges i tråd med VA-plan. Andre terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots.

7.2 LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål (LAA)

Kombinert formål, LNFR/massedeponi (LAA) skal kun benyttes til deponering av rene masser fra utbyggingen av infrastruktur og uttak av tomtegrunn i planområdet. Deponiene kan benyttes til sortering av rene masser samt midlertidig lagring av jord og steinmasser for gjenbruk i forbindelse med utbygging av feltet.

Jordsmonnet som berøres av deponiene skal legges til side og mellomlagres. Jordsmonnet skal benyttes til overdekking og beplantning av deponiet etter endt deponi.

Etappeplan for fylling skal utarbeides i forbindelse med søknad om tiltak for å anlegge deponi.

Deponiene skal kun brukes for masser tilhørende regulert utbygging, og går over til landbruk, natur- og friluftsmål når utbyggingen av infrastruktur og tomter er avsluttet, dvs. at det siste deponiet avsluttes parallelt med det siste byggetrinn.

Avslutta deponi skal snarlig, og senest påfølgende sommer, revegeteres med stedegen vegetasjon og beplantes med gran/furu i mindre grupper. Beplantingen skal være tilpasset områdets fremtidige bruk som friluftsområde.

All den tid arealene ikke er i bruk til massedeponi gjelder bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsmål, LNFR, pkt. 7.2.

8. Hensynssoner

8.1 Faresone høyspentanlegg (370)

Faresone for høyspenningsanlegg er regulert langs eksisterende høyspentledning (luftkabel), energianlegg/trafo. Innenfor fareområdet kan det bare førest opp bygninger eller anlegg som nettverkseier godkjenner etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

8.2 Sikringssone Overvannstrase

Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt. Fordrøyd overvann fra hver tomt skal ledes ut i terreng eller i definerte grøntdrag videre mot flomveier eller bekkeløp. Det skal sikres trygge flomveier som følger lavbrekk i terrenget, eller avskjæres til nærmeste bekkeløp. Det skal tilstrebes å opprettholde de naturlige feltgrensene.

Overflatevann/vannveier og flomveier i sikringssonene skal føres åpent i grøntstrukturer/grøfter mot eksisterende bekker/vannsig.

Ved veg-kryssing av bekker og flomveier skal det etableres et lavbrekk på vegbanen, eller etableres et flomløp. Alle bekkkryssinger skal sikres en kapasitet tilsvarende en 200-årsflom pluss 40% klimapåslag.