

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Atnasjø kafé

Plan-ID: 43020150300

Dato: 21.9.2016

Plankart datert 21.9.2016

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av igangsatt planarbeid	9.11.2015	
Planprogram vedtatt av formannskapet	6.4.2016	
1. gangs behandling i formannskapet		
Utlagt til offentlig ettersyn		
2. gangs behandling i formannskapet		
Vedtatt av Stor-Elvdal kommunestyre		

1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planens formål er å utvikle arealer med kombinasjon av fritidsboliger og utleiehytter, styrke tilbudet i tilknytning til eksisterende serverings- og servicefasiliteter samt tilrettelegge for ny næringsvirksomhet. Planområdet er vist på kart med planavgrensning og tilsvarer området kalt N2 i kommunedelplan for Atnbrua.

2 REGULERINGSFØRMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg:

- Utleiehytter (BUH 1-2)
- Fritids- og turistformål (BFT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Fritidsbebyggelse og utleiehytter – FB/U 1-6)
- Kombinert formål: Næringsbebyggelse/fritidsbebyggelse – konsentrert (N/FK)
- Avløpsanlegg (BAV1-2)
- Vannforsyningsanlegg (BVF1-2)

Pbl § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (SV 1-5)
- Parkering (SPA 1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur:

- Turdrag (GTD)
- Friområde (GF1-3)
- Tursti (GT)
-

Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1-2)

Pbl § 12.6 Hensynssoner:

- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Flomfare (H320_1-3)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav:

Felles vei og felles anlegg som er nødvendige for at området skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Før bygging av veier skal prosjektering av tiltaket godkjennes av kommunen. Veier skal opparbeides og godkjennes før tomter/bygninger som har atkomst fra den aktuelle veien kan få byggetillatelse.

Utvidelse av SV2 med utbedring av avkjørsel fra fylkesvegen skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt N/FK, FB/U1-6. Detaljerte tegninger av nytt kryss og utbedring av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging.

3.2 Tekniske anlegg:

Bygninger for opphold skal kobles til godkjent privat felles vann og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft enten langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

Stikkledninger kan legges over nabotomter for å sikre en så gunstig som mulig påkobling. Det skal utarbeides VA-plan før gjennomføring av tiltak i tråd med godkjent reguleringsplan.

Etablering av nye brønner utover regulerte vannforsyningsanlegg krever egen søknad basert på undersøkelser.

3.3 Overvannshåndtering:

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad.

3.4 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner (KML):

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

3.5 Universell utforming

Følgende fellesområder (turveier og atkomster) skal ha universell utforming i den grad terrenget tillater det:

- turveiforbindelsen nordover fra kafeen (GT, så stor del som mulig av SV5 og videre nordover på SV3).
- I BFT: atkomst fra SPA1 inn til hovedinngang i service-/kafébygning.
- Så stor del som mulig av atkomstvegen SV4.

3.6 Radon

Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses, iht. TEK-10 § 13-5.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser der dette er vist. Der det ikke er vist avkjørselspil skal plassering av avkjørsel fastsettes gjennom byggetillatelse.

4.1.1 Krav til situasjonsplan:

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hvert delfelt. Den skal vise planlagt bebyggelse, plassering og utforming av atkomst, snumulighet, stigningsforhold, parkeringsplasser og markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon.

Ved byggetiltak som krever gjenfylling/ending i overvannsbasseng i felt N/FK skal det vises grøft for bortledning av overvann frem til tjern vest for planområdet.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

4.1.2 Estetisk utforming:

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting.

Ny bebyggelse skal utformes med vekt på moderne byggeskikk og materialbruk.

Ved bruk av saltak skal takvinkel være mellom 5 og 25 grader. Søknad om tiltak skal inneholde estetisk redegjørelse av tiltaket både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsens fasader og takflater skal ha matte og naturlige farger/jordfarger.

Inntil tre flaggstenger tillates i felt BFT og N/FK. Portal er tillatt i felt BFT.

4.1.3 Terreng og vegetasjon:

Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Vegetasjonsdekke skal tas vare på og tilbakeføres etter ferdigstilling av veger, bebyggelse og andre anlegg.

Inngrep på tomte skal gjøre så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimeres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av stedegen masse.

4.1.4 Fundamentering:

Høyde på ringmur skal normalt ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget krever det, kan høyere grunnmur tillates.

Tillatelse til oppføring av fritidsbebyggelse på pilarer kan godkjennes av kommunen gjennom samlet tomtedelings- og situasjon for delområder.

Maksimal høyde på ringmur og pilarer skal ikke overstige 1,5 m.

4.1.5 Terrasse:

Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken. Dersom dette ikke er mulig, kan det oppføres terrasse på maksimalt 35 % av boligens bruksareal (BRA). Terrasse med evt. rekkverk skal framstå integrert i bygningens arkitektur. Terrasser under 0,5 m over terreng regnes ikke med i BYA.

Takterrasse tillates på tilbygg som underordner seg hovedtaket.

4.1.6 Biloppstilling og den ubebygde delen av tomte:

Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig/utleiehytte. I samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal det avklares at inntil 1 parkeringsplass per fritidsbolig kan anlegges på felles parkeringsplass innenfor byggeområdet eller på regulert parkeringsareal. Arealet til biloppstilling medregnes ikke i %-BYA.

Minst 2/3 av byggearealet tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring.

Det tillates ikke lagring av campingvogn og lignende på tomten.

4.1.7 Gjerde:

Inngjerding av bebyggelsen tillates ikke, utover estetiske og eventuelle trafikksikkerhetsmessige tiltak langs Rondeveien.

4.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – FRITIDSBEBYGGELSE OG UMLEIEHYTTER (FB/U1-6):

Feltene skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates en total arealutnyttelse på 25 % BYA i hvert felt. Fritidsbebyggelsen skal ha en utleieklausul hvor utleie organiseres gjennom eget driftsselskap.

Det kan tillates hyttestørrelse inntil 65 m² BRA og 75 m² BYA for hver boenhet. Ett uthus/bod tillates med maks. 15 m² BRA, og med samme arkitektoniske uttrykk som hytta. Frittstående felles boder kan plasseres utenfor regulert byggegrense, inntil 1 m fra formålgrense mot annen veggrunn.

Høyder (målt over gjennomsnittlig terrenghøyde):

Maksimal gesimshøyde 6,5 m.

Maksimal mønehøyde 6,5 m.

Det er krav om en samlet situasjonsplan i henhold til pkt. 4.1 for hvert delområde før det gis tillatelse til tiltak. Endring i tomtedeling og hyttestørrelser innen byggeområdene kan avklares gjennom samlet tomtedelings- og situasjonsplan for de enkelte byggeområdene så lenge hyttene er innen maksimalt tillatt BRA/BYA.

Maksimumsantall for hytter i det enkelte delfelt:

FB/U1: 4

FB/U2: 4

FB/U3: 2

FB/U4: 5

FB/U5: 5

FB/U6: 10

Parkering:

Det kan etableres én p-plass inntil hver hytte. Beboere/gjester kan i tillegg benytte felles p-plasser i SPA2-3.

4.3 Utleiehytter (BUH1-2)

Feltene skal benyttes til utleiehytter med tilhørende anlegg. Det tillates en total arealutnyttelse på 40 % BYA innenfor hvert felt. Hyttene skal være i én etasje, eventuelt med hems.

Det tillates hyttestørrelse inntil 75 m² BYA for hver utleieenhet.

Høyder (målt over gjennomsnittlig planert terreng):

Flate tak: Maksimal gesimshøyde 6,5 m.

Saltak: Maks. gesimshøyde 3,5 m. Mønehøyde 6,0 m.

Parkering:

Innenfor felt BUH1 skal det opparbeides to plasser for hver utleiehytte.

Gjester ved hytter i felt BUH2 skal benytte parkering SPA2.

4.4 Fritids- og turistformål (BFT)

Felt BFT kan benyttes til serviceanlegg, servering og funksjoner tilrettelagt for turister (lekeplass, aktivitetsområder).

Ved nybygg/ombygging i felt BFT skal det etableres et areal på 50-100 m² som skal opparbeides med huske, sklie eller andre apparater, og for ulike aldersgrupper.

Ved nybygg/ombygging skal anleggets historie som turiststed formidles gjennom ivaretagelse av elementer/konstruksjoner fra opprinnelig bygningsmasse (interiør og/eller eksteriør), gjennom dialog med kulturminnemyndigheten.

Grad av utnyttning: Innenfor regulert byggegrense kan det etableres virksomhet enten i et felles bygg eller i flere bygg rundt et tun.

Høyder (målt over gjennomsnittlig planert terreng):

Maksimal gesimshøyde er 6,5 m.

Maksimal mønehøyde er 9,5 m.

Parkering: Besøkende til service- og serveringsfunksjonene skal fortrinnsvis parkere i P1.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Næring/ konsentrert fritidsbebyggelse (N/FK)

Innenfor regulert byggegrense kan det etableres næringsvirksomhet som forretning, turistvirksomhet, eventuelt i kombinasjon med konsentrert fritidsbebyggelse. Fritidsboligenheter kan etableres i etasjer over næringsvirksomheten eller i frittstående bygg.

Grad av utnyttning og høyder:

Det kan etableres inntil 20 fritidsleiligheter. Totalt maks. bebygd areal (BYA) = 2500 m².

Høyder (målt over gjennomsnittlig planert terreng):

Maksimal gesimshøyde = 6,5 m.

Maksimal mønehøyde = 9,5 m.

Parkering:

Innenfor feltet skal det avsettes 1,5 p-plass pr fritidsbolig og 1 p-plass pr 100 m² næringsareal. Maksimalt 55 p-plasser totalt.

Parkeringsplasser skal vises i situasjonsplan ved innsending av byggesøknad og at plassering skal være i tilknytning til inngangsparti.

4.6 Avløpsanlegg (BAV1-2)

Innenfor reguleringsformålet tillates nødvendig opparbeidelse og tilrettelegging for avløpsanlegg. Området skal sikres og driftes i henhold til krav og pålegg fra en til enhver tid gjeldende myndighet.

4.7 Vannforsyningsanlegg (BVF)

Innenfor reguleringsformålet tillates nødvendig opparbeidelse og tilrettelegging for vannforsyningsanlegg. Området skal sikres og driftes i henhold til krav og pålegg fra en til enhver tid gjeldende myndighet.

5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Veger: SV1-SV5

(Rondaneveien) er offentlig. **SV2-5** er felles (privat). Veger skal opparbeides som vist på reguleringsplankart. Alle veger kan vinterbrøytes.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal:

Grøfteareal og sideareal (skjæring eller fylling) langs veger skal avsettes som vist på plankart. I arealene tillates enhetlig skilting langs fylkesvegen etter nærmere søknad til Statens vegvesen.

5.3 Parkering (SPA1-3)

SPA1 skal fungere som parkering for besøkende ved servicesenteret (Atnasjø kafé).

SPA2 og SPA3 skal fungere som gjesteparkering for utleiehytter og fritidsboliger.

5.4 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

Det tillates etablert kjøreveg, parkering, infiltrasjonsanlegg og renovasjonsanlegg. Før etablering skal situasjonsplan godkjennes av kommunen.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag (GTD)

Arealet kan tilrettelegges for enkel sti og skiløype.

6.2 Friområde (GF1-2)

I friområder skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad. Enkle stier kan anlegges.

6.3 Tursti (GT)

I feltet kan det anlegges gangbru over bekken. Gangbrua skal utformes med forankring i byggeskikk på stedet.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Eksisterende bekk med dam skal opprettholdes. Enkel kryssing med klopper eller steiner tillates forutsatt at bekkeløpet ikke endres.

7.2 Vann (V1-2)

Eksisterende overvannsbasseng tillates flyttet og endret iht. reguleringsplankartet. Flytting forutsetter at gjennomsnittlig volumet i eksisterende basseng ikke reduseres. Vann kan ledes ut til dam vest for planområdet via V2.

8 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (pbl § 12-6)

8.1 Støysone – gul sone (H220) og rød støysone (H210)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og NS8175:2012 skal legges til grunn for støyskjerming.

8.2 Flomfare (H320_1-3)

Tiltak innen avmerket flomsone tillates ikke før flomsikring er dokumentert. Krav til sikkerhet for byggverk i forhold til naturfarer er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK10).