

Reguleringsplan, detaljplan, for Varmdal kolonihage, del av gnr 2 bnr 5 i Selbu

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan-ID: 2021-000-1

Dato: 03.09.20201

Revidert: 21.03.2022

Saksnummer <2018/154>

1. Planens hensikt

Planen har til hensikt å regulere et hyttefelt med i alt 23 kolonihagehytter med tilhørende adkomster. Planen skal også inkludere eksisterende bolig og fritidsbolig innenfor planområdet.

Detaljplanen vil erstatte de overlappende områdene med gjeldende reguleringsplan - Warmdalstrøa 1973 (PlanID: 19730002)

Det skal reguleres følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

1124 - Kolonihage

1540 - Vann- og avløpsanlegg

1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

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

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

2. Fellesbestemmelser

2.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.2 Terrenginngrep

- a) Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet slik at det ikke påføres unødvendige skader.
- b) Skogarealet i planområdet skal i størst mulig grad stå urørt til fordel for hekkende fugl og andre skoglevende arter.
- c) Fylling på tomtene for etablering av kolonihagehyttene tillates ikke. Med unntak av tomtene T5, T6, T9, T10 og T11 – på disse tillates mindre fyllinger. Fyllingen skal vurderes i byggesak.

2.3 Massehåndtering/fremmede arter/forurensning

- a) Eksisterende dyrkajord som fjernes i forbindelse med tiltak (for eksempel parkering/truveg) skal lagres og tilbakeføres som jord til bruk i kolonihagen.
- b) Det skal ikke tilføres svartelistede arter i kolonihagen. Det er kun godkjente matplanter uten spredningsfare og risiko for naturen som kan benyttes i kolonihagen. Nyplanting skal godkjennes av rådgivende gartner for kolonihagen.
- c) Ved anleggsarbeid skal det gjennomføres tiltak for å unngå forurensning til luft, vann og jord.

2.4 Plassering av bygninger og installasjoner

- a) Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder.
- b) Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.
- c) Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til terreng.

2.5 Teknisk infrastruktur/energi

- a) Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grøft langs sti/veg. Ledningsnett kan også legges over areal regulert til annet arealformål der dette er hensiktsmessig.
- b) Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

- c) Kolonihagen skal basere seg på separate solcelleanlegg, ett for hver kolonihagehytte, som energikilde. Viser det seg at dette ikke er gjennomførbart, skal det etableres en trafo på området på parkeringsplassen. Den må etableres før utbygging av hytter nr. 12.

2.6 Skilting

- a) Informasjonsmateriell settes opp langs stien som fører inn til Storvika naturreservat. Dette skal veilede brukerne av området om vernebestemmelsene og varsom ferdsel i naturvernområdet. Materiellet bør utarbeides i samråd med vernemyndighetene.
- b) Ved parkeringsplassen skal det settes opp skilt som også informerer om turveg som går gjennom området og til friluftsområdene i bakkant av kolonihagen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor område avsatt til boligformål inngår eksisterende bolig. Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30% med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter målt fra eksisterende terreng.

3.1.2 1121 - Fritidsbebyggelse

- a) Det tillates en hovedbygning pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.
- b) Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles i henhold til tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven. Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av pilarhøyde.
- c) Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
- d) Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- e) Skarpe eller lyse farger tillates ikke, som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

3.1.3 1124 – Kolonihagehytte

- a) Innenfor regulert byggegrense kan det settes opp ei kolonihagehytte og en bod.
- b) Tomteareal pr kolonihagehytte skal være maks 300kvm.
- c) Maks BRA kolonihagehytte = 48kvm.
- d) Maks BRA bod = 10kvm.
- e) Hytter stå på peler/pilarer. For T5, T6, T9, T10 og T11 er maks høyde 2m. For de resterende tomtene er maks høyde på peler/pilarer 1m.

- f) Maks gesims- og mønehøyde kolonihagehytte: 4,5m. Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av pilarhøyden.
- g) Maks gesims- og mønehøyde bod: 3m
- h) Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Det kan monteres solceller på taket.
- i) Møneretning på kolonihagehyttene skal følge terrenget i størst mulig grad.
- j) Skarpe eller lyse farger tillates ikke, som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.
- f) Illustrerte tomtegrenser i plankartet skal være retningsgivende ved fradeling.

3.1.4 1540 - Vann- og avløpsanlegg

- a) Innenfor området skal det etableres et fellesanlegganlegg for vann og avløp.
- b) Ny bebyggelse skal tilkobles anlegget.
- c) Etablering av VA-anlegg skal skje iht gjeldende VA-plan for området.

3.1.5 1510 - Energianlegg

- a) Innenfor området kan det etableres trafo. Alle inngrep og installasjoner innenfor sonen skal avklares med netteier.

3.1.6 1610 - Lekeplass

- a) Det etableres lekeplass for de minste barna med egnede lekeapparater. Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av lekeplass.

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

3.2.1 2011 - Kjøreveg

- a) Vegen skal dimensjoneres for ti tonns akseltrykk, tilsvarende landbruksveg klasse 7.
- b) Stikkrenner under kjøreveg skal være dimensjonert for perioder med mye nedbør.

3.2.2. 2082 – Parkeringsplass

- a) Parkeringsplass skal benyttes av brukerne av området (inkl eksisterende hytte). Det avsettes min 1,5 parkeringsplass for hver hytte. Det kan legges til rette for totalt 35 p-plasser.
- b) Det skal inngå en HC-P innenfor avsatt areal.
- c) Før bygging må tiltaket godkjennes gjennom byggesak.
- d) Stikkrenner under parkering skal være dimensjonert for perioder med mye nedbør.
- e) Ved behov kan det plasseres trafo innenfor areal for parkeringsplass.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. 3031 - Turveg

- a) Adkomst inn i kolonihagefeltet reguleres som turveg og skal ikke benyttes som bilveg. Den kan opparbeides med grus eller annet dekke der dette er nødvendig for å lette fremkommeligheten. Under bygging av hyttene kan den benyttes som kjørbær sti. Det

samme gjelder for evt nødsituasjoner. Etter bygging kan stien stenges med bom for å unngå evt bilkjøring i området.

- b) Maks bredde 3m.
- c) Stikkrenner under turveg skal være dimensjonert for perioder med mye nedbør.
- d) Før bygging må tiltaket godkjennes gjennom byggesak.

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

3.4.1. 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

- a) Innenfor området skal skogsmark og annen vegetasjon bevares og være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Skogarealet i planområdet bør stå urørt til fordel for hekkende fugl og andre skoglevende arter.
- c) Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til næring innenfor formålet LNF-R.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 – Område for grunnvann H120

- a) Innenfor området kan det etableres grunnvannsbrønn med tilhørende pumpehus.
- b) Vegetasjonen skal bevares av hensyn til bekken som går gjennom området.

4.1.1 – Område for sikringssone H190

- a) Innenfor området skal det etableres skredvoll med høyde på min. 2,5m som sikring mot steinsprang, i tråd med skredfarevurdering gjennomført av Sweco (datert 27.05.2021).
- b) Skog innenfor sikringssonen skal bevares, med unntak av skog som er til hinder for å kunne etablere skredvollen.

4.2 Båndlagt område (§11-8)

4.2.1 – Verneområde H720

- a) Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak som er i strid med vernebestemmelsene for Storvika naturreservat.

5. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis byggetillatelse for tomtene T10-T21 gis, skal sikringvoll for evt skred/ras være etablert i tråd med skredfarevurdering gjennomført av Sweco (datert 27.05.2021). Tiltaket skal ivareta krav for sikkerhet for tiltak S2 iht. TEK 17 §7.3.
- b) Før utbygging skal det settes opp informasjonsmateriell langs stien som fører inn til Storvika naturreservat. Dette skal veilede brukerne av området om vernebestemmelsene og varsom ferdsel i naturvernområdet. Materiellet bør utarbeides i samråd med vernemyndighetene. Ved parkeringsplassen skal det settes

opp skilt som også informerer om turveg som går gjennom området og til friluftsområdene i bakkant av kolonihagen.

- c) Før utbygging skal stikkrenner dimensjoneres etter resultatene fra flomberegning beskrevet i Vedlegg 1, tabell 1 i Rapport fra SWECO, Konsekvensutredning skred og flom datert 27.05.2021. Faren for tilstopping skal vurderes og det samme gjelder behovet for erosjonssikring.