

Reguleringsplan for

Musdalsæter Høgsvea

Bestemmelser

Vedtatt i kommunestyret 17.6.2021

- Bestemmelser med revisjonsdato 27.5.2021
- Plankart datert 03.06.2021

Planendring 201711A- DS-PMU 27/23

- Bestemmelser med revisjonsdato 21.04.2023
- Plankart, vedtaksdato 21.04.2023. (Utskriftsdato 25.4.2023)

§ 1 Planens formål og avgrensning

Formålet med planen er å regulere for fritidsboliger.

Det regulerte området er vist med plangrensa på plankartet.

Planen erstatter del av reguleringsplan for Musdalsæter hyttegrend.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF
- Skiløype, BST
- Energianlegg, BE (trafo)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, SV
- Anna vegareal – grønnstruktur, SVG

Grønnstruktur

- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, massedeponi/friområde, G-D/F

Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftformål, LF

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Faresone – flomfare, H320
- Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel), H370
- Sikringsone, frisikt – H140
- Hensynssone – grønnstruktur - H540

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Flomsikring

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Rekkefølgekrav

- a) En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak for å håndtere overvann. Overvannstiltak skal utarbeides i tråd med Skred AS sin flomfarevurdering – rapport – 20500-01-3, ref. pkt. § 5.1.
- b) Flomsikringstiltak innenfor BEST#1 og BEST #2 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest på bebyggelse på tomtene 75 og 82, ref. § 5.4 b)
- c) Flomsikringstiltak innenfor BEST#3, BEST #4, BEST #5 og BEST #6 skal være ferdigstilt før det kan gis tillatelse til bebyggelse i BFF_30-35.
- d) Før byggetillatelse kan gis og byggearbeid kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
- e) Før byggetillatelse for fritidsbebyggelse kan gis må forutsatte fellesløsninger for tilkomst/parkering og vann/avløp være godkjent av kommunen, jf. PBL §§ 27-1 - 27-4.
- f) Før ferdigattest for fritidsbebyggelse kan gis må tilkomst/parkering på tomte være opparbeidet og bebyggelsen være knyttet til kommunalteknisk infrastruktur (vann, avløp og strøm).
- g) Det skal etableres brannhydranter med tilfredsstillende dekning i takt med utstedelse av igangsettingstillatelser.
- h) Massedeponiene skal stenges/tilbakeføres ved at det dekkes med stedegen vegetasjon og sås til /beplantes etter hvert som det ikke brukes mer og senest før siste hytte kan få ferdigattest.
- i) Massedeponi G-D/F_2 skal være ferdigstilt før det kan gis tillatelse til tiltak på tomt 60 (BFF_23).
- j) Utbygging av fritidsboliger innenfor planområdet kan ikke finne sted før gang- og sykkelveg langs Musdalsvegen er etablert, fra Nordmeliakrysset til Vassrudkrysset, slik som avsatt i kommuneplan. Rekkefølgekravet kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.
- k) Skiløyper innenfor planområdet må etableres før hyttene tas i bruk.

§ 3.2 Den ubebygde del av tomte og vegetasjon

Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger og opparbeidelse av areal for biloppstilling. Det er ikke tillatt å planere større areal enn det som er nødvendig for å gjennomføre omsøkte tiltak. Inngrep for fremtidige bygninger tillates ikke.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Alle inngrep skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Plen er ikke tillatt.

§ 3.3 Utforming

- a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg.

- b) Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samla framstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- c) Det skal benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv og mørke og matte jordfarger). Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt og kan kreves endret
- d) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5. Maksimal fylling skal beregnes ut fra opprinnelig terreng og skal som hovedregel ikke overstige 1,5 m. Fyllinger over 1,5 meter skal begrunnes i søknad og vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- e) Reflekterende materialer tillates ikke, med unntak av vinduer. Store vindusflater bør unngås. Dersom slike oppføres, skal de deles opp.
- f) Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomta skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart.

§ 3.4 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/data-kommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§ 3.5 Veg, vann og avløp

Alle områder som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tiliggende veger. Vegene er felles for de som sogner til vegen, men skal være åpen for allmenn ferdsel.

§ 3.6 Overflatevann

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tiliggende grønnstruktur. Nødvendig tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/200) i henhold til enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift.

§ 3.7 Energiforsyning og miljø

- a) Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- b) Solpaneler/solceller tillates som en integrert del av tak- eller veggfasader. Montering av solpaneler/solceller i frittstående stativ/antennetårn eller tilsvarende er ikke tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

§ 3.8 Avkjørsler og parkering

- a) Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegeier. Ved justering av plasseringa må det dokumenteres at avkjørselen ikke komme i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.
- b) All utforming av avkjørsel, tilkomst og parkering skal ta hensyn til brøyting, snørydding og lagring av snø.

§ 3.9 Kulturminner

Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3.10 Utendørsbelysning

Utendørsbelysning skal fortrinnsvis være sensorbasert og ikke lyse oppover, over horisonten. Lyskilden skal ha skjerming slik at lyset kun faller på flater som skal belyses. Det tillates ikke fasadebelysning utover belysning på terrasse og belysning på fasade ved inngangsdører/garasjeport på bebyggelse.

§ 4 Reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF

- a) Det tillates kun en boenhet per tomt.
- b) Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Hytte, anneks og uthus/garasje skal være fysisk atskilt. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i en sammenhengende tunform og maks. 8 meter fra hverandre slik at sekundærbygg ikke kan fradeles som nye enheter.
- c) Samlet kan byggene ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 240 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Bygningsmassen kan maksimalt utgjøre 200 m² BYA.
- d) Anneks kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 30 m². Uthus/garasje kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 40 m². Sekundærbygg skal oppføres i en etasje. Terrasse i tre eller stein, uten takoverbygg, kan oppføres med størrelse på inntil 40 m² i tilknytning til hytta. Terrasseareal beregnes ihht. grad av utnytting med hensyn på BYA.
- e) Hytta kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,10 m over ferdig grunnmur.
- f) Det tillates bygd oppstugu på hytter uten sokkel. Der slik oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på oppstugu 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på oppstugu 5,3 m over ferdig grunnmur. BYA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttas

samlede BYA. Oppstugu tillates ikke på enden av bygget, den må plasseres godt inne på takflaten, minimum $\frac{1}{4}$ inne fra gavl/takavslutning.

- g) For hytter uten underetasje og for sekundærbygg skal synlig grunnmur/ pilarer ikke overstige 100 cm. For hytter med sokkel skal synlig grunnmur (under sokkeletasje) ikke overstige 30 cm. Som hovedregel skal bygg på flate tomter ha begrenset synlig grunnmur og pilarer da bygningene skal ligge lavt i terrenget.
- h) Der hytta ligger i terreng med skråning på 1:4 eller mer skal hytta ha sokkeletasje. Dersom terrenget faller med 2 meter eller mer gjennom bygget er det tillatt å bygge sokkeletasje selv om terrenget skråner mindre enn 1:4. Sokkeletasje skal ha samme materialbruk som hovedfasaden eller forblendes med tørrmur av råkopp eller stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- i) På tomter med sokkel kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkelfront til overflate golv i første etasje.
- j) Tak skal oppføres som saltak, med en takvinkel på mellom 22 og 32 grader. Tak skal tekkes med skifer, tre eller torv. Det kan etableres solcellepaneler på taket.
- k) Hytte, anneks og uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- l) Etter søknad kan inntil 400 m² av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet kan ha høyde min. 1 meter, maks. 1,2 meter og skal være av type skigard eller liggende bord/rundstokk. Største lysåpning (høyde) mellom bakken og første bord, eller mellom to bord, skal være 15 cm. Gjerdet skal holdes ubehandlet eller males i jordfarger. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.
- m) Det skal anlegges plass til parkering for 2 biler per tomt på til sammen 40m²
- n) Hyttene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
- o) Hyttene skal innlemmes i kommunal renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.
- p) Det tillates ikke oppsatt antenner, portaler, flaggstenger eller vindmøller på hyttetomtene.

q) Situasjonsplan og illustrasjoner til byggesøknaden

Situasjonsplan skal sendes inn samtidig med byggesøknad. Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise omsøkt bygg og eventuell framtidig bebyggelse. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av tilkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, behandling av overflatevann og ev. fordrøyning på tomta, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m. (jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel). Byggesøknaden skal også inneholde terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng, samt visualiseres gjennom foto eller 3D som viser hyttenes plassering i terrenget.

§ 4.2 Skiløype, BST

- a) Innenfor formålsfelt for skiløypetrase skal det anlegges skiløyper og turstier.
- b) Det kan foretas nødvendig rydding, opparbeiding og merking slik at løyper og stier kan maskinprepareres.
- c) Det kan i nødvendig utstrekning legges vann- og avløpsledninger i skiløypetraseen.

§ 4.3 Energianlegg, BE

Innenfor områdene avsatt til energianlegg kan det anlegges transformatorstasjon i henhold til elektrisitetsverkets plan for internt fordelingsnett i området. Mindre bygg for fiber etc. kan også oppføres innenfor formålsområdet dersom dette godkjennes av grunneier og elektrisitetsverket.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.4 Veg, SV

- a) Veg SV_1 er regulert til privat veg, samleveg, Musdalsætervegen. Denne vegen går gjennom planområdet og er tilkomstveg for eiendommer utenfor planområdet.
- b) Alle veger har regulert vegformål med 5 meter bredde. Vegene kan opparbeides med ulike bredder alt etter hva som er praktisk og nødvendig.
- c) Det skal opparbeides felles privat kjøreveg fram til hver enkelt tomt slik som angitt på plankartet. Før vegen anlegges kan kommunen kreve framlagt lengde- og tverrprofiler til godkjenning.
- d) I forbindelse med søknad om tiltak for å bygge (felles) privat veg som tar av fra Musdalsætervegen, skal det foreligge en beskrivelse for de tiltakene som planlegges utbedret på Musdalsætervegen for det enkelte byggetrinn som søknad om tiltak innebærer. Disse tiltakene skal godkjennes av kommunen.
- e) Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført.
- f) Det er tillatt med fartsdempende tiltak.

§ 4.5 Annet vegformål – grøntareal, SVG

- a) Formålsfelt for annet vegformål – grøntareal er satt av til skisserte utslag av skjæringer og fyllinger langs vegene. Mindre avvik fra formålsgrensene er tillatt for å gi rom for tilpasning til terrenget ved bygging av veg.
- b) Vegen SV_1 kan utvides i annen vegformål – grøntareal – for eksempel med møteplasser.

GRØNNSTRUKTUR

§ 4.6 Grønnstruktur kombinert med formål for anlegg/massedeponi, G-D/F_1, 2 og 3

- a) Kombinert formål, massedeponi/friområde skal kun benyttes til deponering av rene masser fra utbyggingen av infrastruktur og uttak av tomtegrunn i planområdet samt fra reguleringsplanområdet Musdalsæter hyttegrend (planid: 3440 160e).
- b) Jordsmonnet som berøres av deponiene skal legges til side og mellomlagres. Jordsmonnet skal benyttes til overdekking og beplantning av deponiet etter endt deponi.
- c) Etappeplan for fylling skal utarbeides i forbindelse med søknad om tiltak for å anlegge deponi. Ferdigstilte områder skal planeres og sås til/beplantes så fort det er mulig. Områdene skal til enhver tid holdes ryddig.
- d) Deponiene skal revegeteres med stedegen vegetasjon og beplantes med gran i mindre grupper. Beplantningen skal være tilpasset områdetets fremtidige bruk som friluftsområde.

- e) Deponiene skal kun benyttes 1 om gangen. Deponi 3 skal være ferdig avsluttet før deponi 1 kan tas i bruk. Deponi 3 kan benyttes til midlertidig riggområde og må senest beplantes parallelt med avslutning av siste byggetrinn. Ved avsluttet riggområde, skal deponiet beplantes. Deponi 1 skal være ferdig avsluttet og beplantet før deponi 2 kan tas i bruk.
- f) Deponiene kan benyttes til sortering av rene masser samt midlertidig lagring av jord og steinmasser for gjenbruk i forbindelse med utbygging av feltet.
- g) Deponi 2 skal etableres med lavbrekk som sikrer at overvann får samme drenering – samt ledes til samme utløpspunkt som i dag.
- h) Deponiene skal kun brukes for masser tilhørende regulert utbygging, og går over til friluftsmål når utbyggingen av infrastruktur og tomter er ferdig, dvs. at det siste deponiet avsluttes parallelt med det siste byggetrinn.
- i) Formålsområde G-D/F_2 kan brukes til skileikområde etter at deponering av masser er avsluttet og satt i stand/revegetert. Skileikområdet kan prepareres med løypemaskin og skal være åpen for allmennheten. Arealet skal være rekreasjonsområde med akebakke og mulighet for enkel skileik. Området tillates tilrettelagt med sitteplasser (benker, bord), bål plass, samt lavvo eller gapahuk med maksimum bebygd areal (BYA) 28 m².
- j) All den tid arealene ikke er i bruk til massedeponi gjelder bestemmelser for friluftsmål, LF, §4.7.

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTFORMÅL

§ 4.7 Friluftsmål, LF

- a) I friluftsmål kan det anlegges skiløyper og turstier.
- b) I friluftsmål 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 turstier og eventuelt skiløyper tillates, samt felling av enkelttrær for å sikre utsikt og lys på hyttetomtene.
- c) I friluftsmål er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak, når dette etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- d) Jordlovens § 9 og § 12, samt skogbrukslovens § 40 gjelder for friluftsmål, jf. jordlovens §2 og skogbrukslovens § 2.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 Fareområde - flom, H320

- a) Fareområdet flom er regulert med hensynssone for dimensjonerende 200-årsflom, inkludert klimapåslag på 40%. Det er ikke lov å oppføre bebyggelse innenfor faresonen, med unntak av på tomtene 75 og 82 når disse er hevet. Innenfor sonen skal det etableres tiltak som sikrer trygg vannføring i bekkeløpet og hindrer flomfare på angitte byggeområder. Tiltak skal gjennomføres i tråd med Skred AS sin flomfarevurdering – rapport – 20500-01-3. Dette er:

- b) For stikkrenner fra Djupdalvegen og nordover skal det benyttes stikkrenner med innvendig diameter minimum = 800 mm, mens for stikkrenner sør for Djupdalsvegen skal det benyttes stikkrenner med innvendig diameter minimum = 1000 mm.
- c) For bebyggelse på tomtene 75 og 82 heves planeringshøyden til 812 m.o.h.
- d) Langs veg SV_9 etableres det avskjærende grøft som leder overvann tilbake til bekkeløpet i en flomsituasjon.

§ 5.2 Fareområde - høyspenningsanlegg, H370

- a) Fareområdet for høyspenningsanlegg er regulert med 5 m avstand til formålsfelt for energianlegg/trafo. Innenfor fareområdet kan det bare førest opp bygninger eller anlegg som nettverkseier godkjenner etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

§ 5.3 Sikringssone, frisikt H140

- a) Frisiktsonene skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

§ 5.4 Hensynssone – grønnstruktur, H540

- a) Hensynssone grønnstruktur skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom BFF_12 og G-D/F-1.
- b) Hogst er ikke tillatt i hensynssonen og området skal plantes med gran som skjermer BFF_12 fra G-D/F_1.
- c) Etter at massedeponi i G-D/F_1 er avsluttet og området re-vegetert er tynningshogst tillatt innenfor hensynssonen (H540).

§5.5 Bestemmelsesområde, BEST

- a) Flomsikringstiltak i bestemmelsesområdene – BEST# - skal utføres i samsvar med Skred AS sin flomfarevurdering – rapport – 20500-01-3.
- b) I BEST#1 og BEST#2 skal tomtene 75 og 82 flomsikres ved å heve terrenget på tomtene til planeringsnivå 812 moh.
- c) I BEST#3, BEST#5 og BEST#6 skal det etableres avskjærende grøft.
- d) I BEST#4 skal det etableres stikkrenne dimensjonert for en 200-årsflom inkludert klimapåslag.