

Detaljreguleringsplan for Tekna hyttefelt

Bestemmelser

Stor-Elvdal kommune

Plandato: 18.06.2025

Sist revidert: 03.07.2025

Godkjent:

Plan-id:



1 Planens formål

Planen regulerer for utbygging av sentrumsnær fritidsbebyggelse på Koppang.

2.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

Planen grenser til reguleringsplan for Tekna park.

2.2 Reguleringsformål og hensynssoner

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

a) Reguleringsformål (PBL § 12-5):

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

- Fritidsbebyggelse (FBF)
- Skiløypetrasé (SKI)
- Vannforsyningsanlegg (VF)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Energianlegg (EA)

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

- Veg (V)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (P)
- Kombinert gang- sykkelveg og skiløypetrasé (SAA)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turdrag (TD)
- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr.5)

- Friluftsmål (FL)
- Vern av kulturminner og kulturmiljø (KMV)

b) Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Sikringssone, flomveg (H190)
- Faresone, flomfare (H320)
- Faresone, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Hensynssone kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bestemmelsesområde, kulturminner (#)

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent overvannsplan for hele planområdet.
- b) Før det gis tillatelse til utbygging av VA-anlegg, skal det foreligge en oppdatert VA-plan basert på detaljprosjektering av VA- anlegget for hele planområdet, herunder også dimensjonering av slokkevann med minimumskapasitet på 20 l/s. Den oppdaterte VA-planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Før det kan gis byggetillatelse skal Moraveien skiltes med forbudt for gjennomkjøring mellom Kjemsjøveien og Teknaveien.
- d) Før tomt bebygges, skal helårsveg være anlagt.
- e) Før det kan gis brukstillatelse til enhet nr. 25 skal renovasjonsanlegg være anlagt og godkjent for overtakelse av kommunen/renovasjonsselskapet.
- f) Før del av Moraveien, V_1-2, kan brøytes gjennom planområdet og åpnes for helårsbruk skal trasé for skiløype SKI_1 være opparbeida og klargjort for tråkking av sammenhengende skiløypetrasé gjennom planområdet.

4 Fellesbestemmelser

4.1 Utforming

- a) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, høyder, takform, takvinkel, vinduer, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at utbygginga samla framstår med et godt helhetlig preg.
- b) Alle bygg skal ha mørke farger, jordfarger eller ubehandlet tre. Vindskier, omramming og sprosser kan ha lyse farger.
- c) Reflekterende materialer er ikke tillatt, med unntak for vinduer. Solceller på vegger og tak skal være matte og i størst mulig grad integreres i bygningskroppen.
- d) For bygg med torvtak tillates et tillegg av +0,3 m møne- og gesimshøyde.
- e) Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for utelys skal være skjult. Utelys for enhet skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp.
- f) Flaggstenger er ikke tillatt oppført
- g) Utendørs radio- og tv-antenner, og liknende innretninger, skal være diskrete og i samme farge som bygningskroppen.

4.2 Tekniske anlegg

- a) Høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler og fortrinnsvis langs felles traséer.
- b) Det skal være fem meters sikringssone rundt trafo-/nettstasjon.

- c) Tekniske installasjoner kan etableres innafor alle arealformål i planen med unntak av kulturminneformål. Slike tiltak skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for enheter og løyper og stier i nærheten og med minst mulig terrenginngrep.

4.3 Vann og avløp

Alle hyttene skal planlegges med innlagt vann og avløp som kobles til det kommunale VA-nettet.

4.4 Flom og overvann

- a) Fagrapport skal legges til grunn for overvannshåndtering i planområdet. (Rapport utført av Skred AS datert 12.06.2020 er vedlagt planforslaget.)
- b) Overvannshåndteringen innafor planområdet skal utformes med åpne løsninger og dagens avrenningsmønster skal opprettholdes. Vann fra harde flater (tak og veg) skal ledes direkte ut i terreng for infiltrasjon/fordrøyning og føres åpent videre mot flomveger.
- c) Der vegen er avskjærende i terrenget skal stikkrenner planlegges på en slik måte at de naturlige dreinsvegene i terrenget (flomvegene) opprettholdes. Ved kryssing av bekker og flomveier skal det etableres et lavbrekk på vegbanen, eller etableres et flomløp. Alle bekkekryssinger skal sikres en samlet kapasitet tilsvarende en 200-årsflom med 40% klimapåslag, som omtalt i flomfarevurderingen som følger planen.
- d) Der vegen går parallelt med eksisterende bekkedrag, skal kapasiteten til bekken være tilstrekkelig for minimum en 200-årsflom med 40% klimapåslag, som omtalt i flomfarevurderingen som følger planen. Bekken må også ha tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon.
- e) Tiltak i myr skal unngås. Der vegen ev. går i myr skal overbygningen utføres på en slik måte at myrområdet ikke dreneres.

4.5 Avkjørsler og parkering

- a) Det skal etableres to parkeringsplasser per boenhet
- b) Parkeringsplassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget.

4.6 Terreng og vegetasjon

- a) Alle terrenginngrep skal gjøres så små som mulig slik at naturlig vegetasjon og terreng tas vare på i størst mulig grad.
- b) Terrenginngrep i planområdet skal dekkes med torv/vegetasjon/stein fra stedet straks arbeidet er avslutta.
- c) Det skal brukes stedegen torv og vegetasjon på bakken. Plen tillates ikke.
- d) Ved bygging av veg kan det tillates større fyllinger og skjæringer innafor alle areaformål dersom terrenget tilsier at det kreves.

4.7 Vannmiljø

Det skal opprettholdes naturlig kantvegetasjon langs alle vassdrag med årssikker vannføring. Minimumsbredde på kantsonen er 10 meter. Eventuell hogst i kantsonen skal fremme stabilitet, sjiktning og naturlig treslagsfordeling

4.8 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune/Kulturarv, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Fritidsbebyggelse (FBF)

- a) Innafor formålsfelt for FBF tillates bygging av frittliggende fritidsboliger.
- b) Maksimal tillatt BRA per tomt er 160 m² hytte 30 m² anneks, 30 m² uthus og 36 m² parkering. Maksimal tillatt BRA per tomt blir dermed 256 m².
- c) For å oppnå best mulig tilpasning til eksisterende terreng, kan det tillates mindre avvik fra formålsgrensene og tomtegrensene ved oppmålingsforretning. Arealet av tomtene/formålsfeltene skal være tilnærma det samme som på plankartet.
- d) Hovedbygg skal ha møne langs kote.
- e) Høyde på grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- f) Det tillates inntil 1,5 m skjæring/fylling.
- g) Boenheter kan oppføres med inntil 4 m gesimshøyde og maksimal mønehøyde 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Oppstugu/ramloft/ark/takoppløft med vindu i vertikalplanet tillates med 5,0 m gesimshøyde.
- i) Alle bygg skal ha saltak med skråning på 18-35 grader og tekkes med torv, skifer, trebord eller tynnplater av metall og eventuelt med solceller. Taket skal ha matt overflate.
- j) Uteplass skal plasseres direkte på eller lavt over bakken. Terrasse på hovedplan/bakkeplan kan ha et samlet areal på maksimalt 40 m². Høyde på terrasser skal ikke overstige 100 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- k) Inntil 20 m² av terrasse/altan kan overbygges.
- l) Rekkverk/gjerde i tilknytning til inngangsparti eller terrasse tillates. Rekkverk skal utformes slik at dyr ikke kan komme til skade. Maksimal total lengde for rekkverk på hovedplan/bakkeplan er 40 m.

5.2 Skiløypetrasé (SKI)

- a) Formålsfelt SKI_1-2 er areal for sammenhengende skiløype opp fra Koppang sentrum. Her kan terrenget endres for å legge til rette for løypetråkking, men naturlig terreng skal tas vare på i størst mulig grad.
- b) Ski_3 viser eksisterende skiløype hvor den krysser veien.

5.3 Vannforsyningsanlegg, (VF)

Innenfor arealformålet tillates vannforsyningsanlegg

5.4 Renovasjonsanlegg, (RA)

Areal for etablering av renovasjonsanlegg. Formålsfeltet ligger innafor flomsonen og tiltak må sikres i den grad det er mulig. Sikkerhet mot flom må dokumenteres i byggesøknad.

5.5 Energianlegg, (EA)

Areal for etablering av energianlegg.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg (V)

- a) Alle veger i planområdet er private.
- b) Veg V_1-1, V_1-2 og V_1-3 skal ha en bredde på 6 meter.
- c) Veg V_2-1 og V_2-2 skal anlegges med innsnevring i kryss med TV_1-1/TV_1-2.
- d) Regulerte internveger skal ha en bredde på 3,5 meter.
- e) Belysning av veger er tillatt med sensorstyring og i samsvar med fellesbestemmelser.
- f) Alle veger skal kunne brøytes for snø. Dersom samtlige berørte eiere er enige om å avstå fra brøyting frem til sine boenheter, kan brøyting av felles veg unnlates.

6.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Areal regulert til annen veggrunn-grøntareal skal nyttas til grøfteareal, overvannshåndtering, tekniske anlegg, skjæring og fylling, kryssende tilkomster, murer og eventuell annen terrengtilpasning.
- b) Skjæring og fylling skal opparbeides med stedegen torv og planter og eventuelt sås til med arter som er naturlige på stedet samtidig med opparbeiding av vegene.

6.3 Parkering (P)

- a) P_1 og P_2 er private parkeringsplasser som kan brukes som utfartsparkering og gjesteparkering.
- b) Belysning av parkeringsplasser er tillatt med beveggessensorstyring og i samsvar med fellesbestemmelser.

6.4 Kombinert gang- sykkelveg og skiløypetrasé (SAA)

- a) Innafor SAA skal det anlegges trasé for fotgjengere.
- b) SAA kan brukes som kombinert skiløypetrasé/fortau/gangveg i vintersesongen.

7 Grønnstruktur

7.1 Turveg (TV) - del av Gamle Kongeveg

- a) Arealet for TV_1 og TV_2 dekker en delstrekning av Gamle kongeveg som går gjennom planområdet. Denne strekningen skal bevares i størst mulig grad og holdes ved like som en enkel turveg.
- b) Turvegen, TV_1 og TV_2, skal ikke graves opp eller endres med unntak for utforming av kryss med V_4-2 og nødvendig teknisk infrastruktur.

7.2 Turdrag (TD) - eksisterende stier

Formålsfelt for turdrag inneholder eksisterende turdrag med stier som kan holdes ved like slik det har vært gjort med klopping/enkel forsterking med treplanker over våte myrområder/bekkedrag.

7.3 Friområde (FRI) - skileik/grillplass

- a) Formålsfelt for friområde skal opparbeides i samspill med naturlig terreng og vegetasjon slik at arealet er lagt til rette for flere ulike aktiviteter både sommer og vinter med t.d. akebakke, skileikeområde, naturleikeområde og med tilhørende sitteplasser/rasteplasser (t.d. benker/gapahuker eller liknende).
- b) Det tillates oppført inntil to mindre takkonstruksjoner eller gapahuker som del av rasteplass med maks høyde 3,5 m over terreng og maks areal 15 m² per stk. Slike konstruksjoner må byggemeldes, eventuelt søkes.
- c) All opparbeiding skal ta hensyn til overvannet som delvis samles opp og går gjennom formålsfeltet og ikke endre vannvegene.

8 Landbruks-, natur- og friluftslivsområder samt reindrift, LNFR

8.1 Friluftsmål (FL)

- a) Areal for friluftsmål skal forvaltes i sammenheng med omkringliggende skogsareal.
- b) Det skal tas hensyn til natur og friluftsliv ved forvaltning av skogen og planlegging/gjennomføring av hogst og hogstarbeid.

8.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV)

Innafor områdene er det kulturminner som er automatisk freda etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 4, 6 og 8. Det tillates ingen tiltak (som t.d. skiløype, hogst eller anna) innafor disse formålsområdene.

9 Hensynssoner

9.1 Sikringssone - frisikt (H140)

I frisiktsonen er det ikke tillatt med busker, trær eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 over vegbanen.

9.2 Sikringssone - flomveg (H190)

- a) Flomveger skal holdes åpne.
- b) Ved omlegging av flomveger må det etableres grøntdrag med dokumentert tilstrekkelig kapasitet og utforming.
- c) 200-års flom skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til sikkerhet mot flom vises til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

9.3 Fareområde - flomfare (H320)

- a) Dersom det skal gjøres tiltak innfor faresone flom etter aktuell sikkerhetsklasse må det utføres avbøtende tiltak.

9.4 Fareområde - høyspenningsanlegg (H370)

- a) Fareområde på 7,5 m ut fra senterlinja rundt eksisterende høyspentkabel i bunnen av planområdet.
- b) Det tillates ikke tiltak for varig opphold, inkludert lekeareal, innfor fareområdene.

9.5 Hensynssone - kulturmiljø (H570), Gamle Kongeveg

- a) Felt H570 for kulturmiljø, rundt den gamle vegtraseen for Gamle Kongeveg, innebærer at alle tiltak og krysningspunkt over Gamle Kongeveg skal utformes mest mulig skånsomt.
- b) Gamle Kongeveg skal ivaretas, herunder terreng og vegetasjon innenfor hensynssonen.
- c) Gamle Kongeveg tillates ikke benyttet som adkomstveg til tomtene i anleggsfasen.
- d) I områder der utbyggingsområdene ligger nærme hensynssonen, skal hensynssonen sikres med anleggsgjerde.

9.6 Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730), tjæremile

Alle tiltak er forbudt innfor felt H730 for Båndlegging etter lov om kulturminner, som dekker området rundt kulturminnet med tjæremile.

9.7 Bestemmelsesområde, nr. 12

(krav om undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger)

- a) Bestemmelsesområdene dekker areal for deler av sikkerhetssona rundt to kulturminner som frigis til vegskjæring/buffer for planlagt utbedring av veg.

- b) Bestemmelsesområda har samme nummer som registreringene i kulturminne.no/askeladden.no; #78708 og #20603.



Stor-Elvdal kommune

Enhet forvaltning

Innlandet politidistrikt

Dato 26.06.2025
Vår ref. 2025/821
Deres ref.

Svar på henvisning om hindring av takras fra bygg i Koppang sentrum

Vi viser til Deres henvendelse vedrørende observasjon av takras fra et bygg i sentrum, hvor det skal være installert solcelleanlegg og hvor det ikke er montert snøfangere. Vi takker for at De gjør oss oppmerksom på forholdet. Videre vises det til politivedtektene § 12.

Kommunen er kjent med bestemmelsene i Forskrift om politivedtekt for Stor-Elvdal kommune som trådte i kraft 08.12.2006. § 12 gjelder avviser og lyder: *Når snø eller is truer med å falle fra hustak mot offentlig sted, skal eieren straks sette opp avvisere som gjør det tydelig at ferdselen er forbundet med fare eller ulempe og snarest sørge for at taket blir ryddet.*

Kommunen tolker bestemmelsen slik: Hvis det er fare for at snø eller is kan falle ned fra et hustak og treffe et offentlig område (som park, torg fortau eller vei), har huseieren et ansvar for å:

- 1. Umiddelbart sette opp varslere eller sperringer (avvisere) som gjør det klart for folk at det kan være farlig å gå der – for eksempel skilt, sperrebånd eller gjerder.*
- 2. Raskt sørge for å fjerne snøen eller isen fra taket, slik at faren blir borte.*

Basert på Deres beskrivelse vil kommunen undersøke om de beskrevne forholdene utgjør et brudd på gjeldende politivedtekter og/eller eventuelt plan- og bygningslovgivning. Kommunen vil også vurdere om vi skal ta kontakt med eier av bygget med henblikk på informasjon og eventuell oppfølging av pålegg, dersom det vurderes som nødvendig for å ivareta offentlig sikkerhet.

Det opplyses samtidig om at det ikke finnes et generelt nasjonalt krav om snøfangere kun fordi det er solcelleanlegg på taket.

Kommunen understreker at sikkerhet for personer i det offentlige rom tas på alvor, og vi vil følge opp saken i tråd med våre hjemler og ansvar etter lovverket. Dersom det foreligger ytterligere informasjon eller bilder fra hendelsen, mottar vi gjerne dette.

Med hilsen

Camilla Anderson
Enhetsleder forvaltning
Tlf. 47458630

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Eventuelt svar på dette brevet sender du til postmottak@stor-elvdal.kommune.no merket 2025/821.