

**BESTEMMELSER
TIL
REGULERINGSPLAN FOR
FELT 8 OG 9 B
MIDTRE SYNDIN**

Datert : 18.04.11
Sist revidert : 22.07.11
16.07.2012

Kommunestyrets vedtak om godkjenning:

PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av frittliggende private hytter.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 2500, datert 01.10.10.

1.2 Området er regulert til følgende formål:

a. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse-frittliggende H1-36
- Skiløypetrase SL

b. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg VEG1-7
- Veg V
- Annen veggrunn – grøft/ avkjørsel AV
- Parkeringsplass PP1

c. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr. 5)

- Landbruk L

§ 2 GENERELLE PLANKRAV

2.1 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.2 HENSYN TIL KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeider straks stanses.

Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune, blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede, og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 3 BYGG OG ANLEGG

Generelt for de nye byggeområdene:

1. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargesetting på bygg styres av godkjent fargekart for planområdet.
2. Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre.
3. Avfall skal håndteres slik kommunen til en hver tid bestemmer.
4. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 m.
5. Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
6. Garasjebygg/uthus kan settes inntil 2 meter fra formålsgrense mot veg og mot landbruksområder enn hva byggegrensene i plankartet tilsier. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggemelding og vurderes i hvert enkelt tilfelle ved behandlingen av søknaden.
7. Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.
8. Bebyggelsen innenfor planområde skal knyttes til godkjent vann- og avløpsanlegg. Gjeldende plan for vatn og avløp skal følgast. Utanom denne kan det som privetløsning nyttast biologisk klosett eller forbrenningstolett.. Dersom det vert gjeve utsleppsløyve, kan det tillatast vannklosett der utsleppet går til tett tank med infiltrasjon i grunnen av ”gråvatnet”. Der forholda for dette ikkje ligg til rette kan alt avløp gå til tett tank.

Rekkefølgebestemmelser:

9. Parkeringsplass PP2 skal opparbeides på et tidlig tidspunkt, og det kan bare fradeles inntil 10 tomter innenfor planområdet før PP2 er ferdig opparbeida. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse for noen av tomtene før tilknytning til atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget ferdigstilt samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Adkomstveger skal etableres i samband med/før eventuell byggesøknad på den aktuelle tomt.
10. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgressfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.
11. Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt i målestokk 1:500 eller større. Planen skal tilfredsstillende de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved søknad om tiltak.

Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- % BYA
- Nødvendige profiler
- Veger og plasser
- Vegetasjon

- Inngjerding
- Tomtegrense

3.1 FRITIDSBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE

Områdene H1–H36:

12. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet.

13. Oppstue er ikke tillatt.

14. Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengekotene.

15. Mønehøyden skal ikke overstige 5,1 m over gjennomsnittlig planert terreng. For tomt nr. 26, 28,29,33,38 og 43 skal mønehøyden ikke overstige 4,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Tomtene 30 og 68 skal ha einsidig saltak, samt at bygg ikkje skal overstige 3,0 meter over eksisterande terreng. G/Bnr 9/49 kan ha total utnytting inntil 45 m² T-BRA som tilsvarer dagens oppførte bygg, med maksimal mønehøgde inntil 3 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Tomt 67 samt G/Bnr 28/17, 28/14 og 9/50 kan ha maksimal mønehøgde 4,8 meter over snitt terreng.

16. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres med situasjonsplan som redegjør for plassering av hytte, opparbeidelse av tomt og evt. gjerde. Er tiltakene på en tomt omfattende med tanke på utgraving, støttemurer og lignende må det redegjøres for dette i en egen utomhusplan i målestokk 1:200 og eventuelt geotekniske beregninger. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng, som måles vertikalt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet.

17. Unødvendig terrenginngrep skal unngås, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

18. På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil 3 bygg – hovedhytte, anneks og uthus.

Anneks og uthus skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk.

Byggene skal være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inn til 10 m og skal tilpasses terrengforholdene på tomta.

19. Utnytting styres av tomtestorleik, og inntil BYA = 12 %. Anneks kan maks være 40 m², og uthus maks. 25 m², alle tall i BYA som inkluderer parkering på 36 m². G/Bnr 9/49 kan ha total utnytting inntil 45 m², med 36 m² i tillegg som reknas til parkering.

20. Oppføring av gjerde er ikkje tillate, med unntak av 500 m² (inkl bebygd areal) inngjerding som sikring mot beitedyr. Ved oppføring av gjerde skal det oppførast tregjerde med utadslåande grind, med maksimal høgde 1,0 meter, og gjerdet skal ikkje settast nærare tomtegrense enn 2 meter. Trådgjerde eller piggråd er ikkje tillate. Alle gjerder skal vedlikehaldast normalt, og dersom eit gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen krevje det fjerna.

VESTRE SLIDRE KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser
for Felt 8 og 9 B – Midtre Syndin

21. Det kan ikke settes opp flaggstang og portaler på tomtene. Eventuelle parabolantenner skal plasseres lavere enn mønet, og ha samme farge som hytta.
22. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.
23. Det er ikke tillatt med vinduer med store flater. Vinduer med areal over 0,4 m² skal være oppdelte. Vinduer skal være oppdelte med poster, losholter eller sprosser. Hovedregelen er at det blir nytted tradisjonelle smårutete vinduer.
24. Hyttene skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bular og campingvogner er forbode etter at hovudhytta er tatt i bruk
25. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

3.2 SKILØYPETRASE

Område SL:

Områdene skal nyttes til skiløype.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 KJØREVEG

PRIVAT VEG – VEG1-9:

VEG1 – støvsveg/ bomveg, er hovedatkomstveg for planområde, og er vist med reguleringsbredde på 12 m, med en kjørebredde på 5 m og skulder på 0,25 m på hver side. Byggegrense i forhold til midtlinje veg er 15 m.

VEG2-7 er vist med reguleringsbredde på 10 m og er atkomstveger for byggeområdene H1-36.

Byggegrense i forhold til midtlinje veg er 10 m.

De mindre vegene har reguleringsbredde på 8 m. Byggegrense i forhold til midtlinje veg er 10 m.

VEG8-9 er atkomst til eiendommene 9/49 og 9/50.

VEG9 er atkomst til eiendommen 9/49

PRIVAT VEG – V:

Område merket V er private stikkveger fra vegene VEG1-7.

ANNEN VEGGRUNN – GRØFT/ AVKJØRSEL - AV:

Områdene merket AV er grøfter langs kjørevegene og avkjørsel for tilliggende veger.

PARKERINGSPLASS – PP1 og PP2:

Område merket PP1 og PP2 er parkeringsplass for biler.

FRISIKTKRAV:

For veger med avkjørsel fra VEG1 skal siktretkanten være 4 m inn fra kanten av veggen og 40 m etter VEG1 i hver retning.

NETTUTBYGGING:

Området skal byggast ut med 400 V systemspenning. Ved større utbyggingar skal det tas kontakt med nettselskapet (Valdres Energiverk AS) for å avklare behov for nettutbygging

VESTRE SLIDRE KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser
for Felt 8 og 9 B – Midtre Syndin
og utforming av eventuell nettløsning.

§ 5 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

LANDBRUK – L

Områder merket med lys grønn farge er landbruks, natur og friluftsområder – myrområder/vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Områdene skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Vegetasjonen skal skjottes på en skånsom måte. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Områdene er som landbruksområde tilgjengelig for beitende husdyr.

Det kan fritt legges skiløyper innenfor formålet LNF-R området i samråd med grunneier.

Godkjent plan