

REGULERINGSBESTEMMELSER – SANDØDDIN HYTTEFELT

Dato: 22.03.17
Rev: 12.06.18 (ST)
17.12.18 (ST)

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) blir området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, jf 12-5 nr. 1
 - Område for fritidsbebyggelse – eksisterende og nye tomter
 - Andre idrettsanlegg – skiløype
 - Naust – N1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf 12-5 nr. 2
 - Veg
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf 12-5 nr. 5
 - Jordbruk
 - Naturformål av LNF
- Hensynssone, jf 12-6
 - Rikmyr
 - Fareområde - høyspenningsanlegg

§ 0. REKKEFØLGJEFØRESEGN

- A. Ingen tomter kan i utgangspunktet fradeles før det er godkjent felles VA-plan for området. Dog kan det fradeles tomter dersom det er kapasitet på det etablerte felles renseanlegget på Sandøddin. Ny VA-plan for Sandøddin må uansett være på plass innen 2 år etter plangodkjenning, og fradelinger etter 2 år uten ny VA-plan godkjennes ikke.
- B. Ingen tomter kan fradeles før det er opparbeidet regulerte skiløyper/tursti i tråd med de krav som Vestfjelløypene setter.
- C. Ved fradeling av nye tomter må det dokumenteres vegrett.

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for fritidsbebyggelse

1. Generelt:

- 1.1. Alle nye hytter/ fritidsboliger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse gjennom felles v/a-plan for området, jf også § 0. For hytter/tomter som ikke legger inn vann, skal det i byggesøknad defineres toalettype og dokumenteres at dette er en løsning som ikke medfører forurensingsfare. Aktuelle toalettløsninger er biologiske løsninger eller forbrenningstolett. Vannløsning skal defineres i v/a-plan. De eksisterende eiendommer innenfor planområdet som ikke ønsker å være en del av felles VA-plan, må revidere hele felles VA-plan ved nye utslippssøknader etter at VA-plan er godkjent.
- 1.2. Tekniske anlegg; ledninger for vann, avløp, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs vegger. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.
- 1.3. Bygging på nye hyttetomter kan ikke igangsettes før veg til tomt er etablert.
- 1.4. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet, dvs at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad, mv.) og at alle andre bygg er underordnede bygninger (anneks, sovehus) som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter.
- 1.5. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde av inntil 500 m² (eks. bebygd areal) inngjerding som sikring mot beitedyr. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal ikke settes nærere tomtgrense enn 2 meter. Trådgjerde/strømtråd eller piggråd er ikke tillatt. Alle

gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.

1.6. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for V. Slidre kommune skal brukes.

2. Utnyttingsgrad for tomt:

- 2.1. Utnyttingsgraden for areal avsett til byggeområda vert sett til maksimalt BYA = 12 % for alle tomter. I dette skal det inkluderes 36 m² til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m² pr. garasjeplass. På hver hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte, der hovedhytta ikke kan overstige 150 m² BYA. I tillegg til hytta kan det oppføres to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre bygga skal være over 35 m². Bygga skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta. Ingen tomter kan utnyttes mer enn totalt T-BRA = 240 m².
- 2.2. Maksimal mønehøgde på tomt H41 er 955 m.o.h. Hovedhytte skal plasseres slik at tomtemarkeringsspæl kommer tilnærmet i senter av hytta
- 2.3. For G/Bnr 28/32 er østre byggegrense mot høyderyggen absolutt, og gjelder alle former for byggverk. Det gjelder også et forbud om terrenginngrep utenfor østre byggegrense.
- 2.4. For tomt H47: Utnytting settes til 10 %. Hovedhytte skal plasseres slik at tomtemarkeringsspæl kommer tilnærmet i senter av hytta. Maksimal høyde på hytte settes til 948,6 m.o.h. Innenfor 50 meter byggegrense mot vassdrag er ingen tiltak tillatt.

3. Krav til bygg:

- 3.1. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Etablering av løsnung med «oppstugu» er ikke tillatt. Taktekkinga skal være torv, tre eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og tekkemateriale. For eksisterende hytter med shingel/andre tekkematerialer på hovedhytta, kan dette fortsatt brukes ved vedlikehold på hytta, samt på eventuelle nye uthus/anneks/garasje. Hovudmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- 3.2. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene må det velges farger fra fargekartet som er fastsett for reguleringsplan Sandøddin. Refleksfritt glass skal brukes på glassflater større enn 2 m².
- 3.3. Bestemmelsen for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.
- 3.4. Byggegrenser framgår av plankart, men garasje med bruksareal inntil 35 m² kan oppføres inntil 2,0 m fra eiendomsgrense mot tilliggende veg.
- 3.5. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
- 3.6. For tomter der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.
- 3.7. For tomter som inngår i punkt om bratt terreng (3.6), skal maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 4.5 meter for hovedhytta. For andre tomter som ikke bygges i bratt terreng er maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng sett til 5.2 m for hovedhytta. Andre bygg kan ha maksimal høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.8. 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.
- 3.9. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter.

Område for naust N1

- 3.10 Innenfor areal regulert til naust kan det fradeles nausttomter med størrelse inntil 35 m². Tomtene må ha en avstand på minst 4 meter til standkanten målt ved høyeste vannstand. Naust kan ha en størrelse på maksimalt BYA = 25 m², og kan plasseres i grupper på 5 naust med inntil 2 meters avstand. Avstand mellom gruppene må være minst 8 meter. Mønehøyde på nausta er maksimalt 2.8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Taktekking skal være torv, tre eller skifer. Vedtatt fargekart gjelder også for naust. Det kan ikke etableres noen form for privatiserende tiltak, ut over oppføring av selve naustet. Naust skal kun brukes til lagring av båt med tilhørende utstyr, og utforming av naust skal

gjenspeile denne bruken. Det kan derfor ikke isoleres/ha større vindusflater eller monteres ovenn, opprømsing er ikke uttømmende.

4. Terrenginngrep m.m.:

- 4.1. Flaggstenger/portaler er ikke tillatt innen planområdet. Portstolper skal ikke være over 2 meter over vegbanen.
- 4.2. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (opprømsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- 4.3. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr tomt som skal dekke parkering på egen tomt (jfr pkt 2.1). Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.
- 4.4. Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leverast med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalansé i tverrsnittet.
- 4.5. Horisontal utfylling skal uansett ikke medføre terrengendring på mer enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretaast. Det skal ikke fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut fra opphavlig terreng målt ved grunnmur.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf 12-5 nr. 2

Veg og avløpsanlegg

- 5.1 Veier i området skal etableres med bredde på veg minimum 3.0 meter, samt 0.5 meter skulder. For mindre stikkveier til hytter, kan veg etableres med bredde etter behov.
- 5.2 I området regulert til avløpsanlegg, er det etablert anlegg med etterpoleringsgrøfter, jf v/a-plan godkjent i formannskapssak F-69/13. Generelt vedlikehold av anlegget er tillatt. Det kan ikke etableres bygninger eller andre installasjoner over bakkenivå på arealet utan at dette er dokumenterbart nødvendig for driften av anlegget.

§ 3 LNF-R, jf 12-5 nr. 5

Jordbruk/ naturformål

- 6.1 Innenfor arealkategoriene kan det planeres og gjøres nødvendige terrenginngrep for å legge til rette for drift av skiløype og eventuelt felles turveg langs Midtre Syndin. Det kan også legges nødvendig infrastruktur i grunnen. Spesielt for LNF-1 er at det kan etableres nødvendig kjøreveg til regulert avløpsanlegg, og for LNF-1 og LNF-2 at disse kan brukes til etterpolering frå avløpsanlegget.

§ 4. HENSYNSONE, jf 12-6

Faresone – høyspenningsanlegg – trafo/ båndleggingsone

- 7.1 Området brukes til trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler bygging i/ ved høyspenningsanlegg. Området skal forsynes med 400 V strømforsyning.
- 7.2 Innen område regulert til rikmyr skal det ikke gjøres inngrep som endrer naturgrunnlaget. Unntaket er nødvendig bygging av V/A-grøft innen område R1.
Båndlagt etter kulturminnelov:
- 7.3 Innenfor hensynssone H730_1 ligger et jernvinneanlegg. Anlegget er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4b. Etter samme lovs § 3 er det ikke tillatt å gjennomføre til tak som kan medføre skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet. Alle tiltak som vil kunne berøre kulturminnet skal godkjennes av kulturminnestyremaktene.
- 7.4 For kullgrop id 228617 er gitt dispensasjon for tiltak i konflikt med kulturminnet.

§ 5. GENERELLE BESTEMMELSER

8. Generelt til planen:

- 8.1 Ved inngrep i terrenget, grøftegraving m.m., skal terrenget tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig form. Planering og tilsåing skal utføres straks arbeidet er avsluttet, eller ved første praktisk anledning. Dette gjelder også vegskråninger.
- 8.2 Alle fremtidige kabler skal legges i jorden.

8.3 Lagring og plassering av bobiler/campingvogner/arbeidsbrakker m.v. etter at hovedhytta er tatt i bruk er forbudt.

RETNINGSLINER TIL PLANEN:

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det rører ved kulturminnet eller sikringssona rundt dem på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal straks sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.

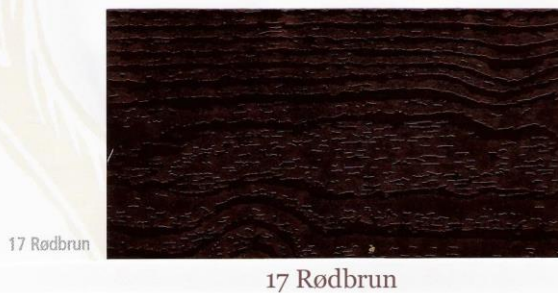
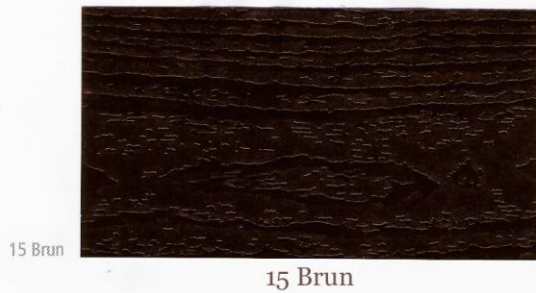
VEDLEGG:

- Fargekart for bygg

Godkjente planbestemmelser

Fargene vil ikke framstå korrekt på grunn av skanning

Tyrlin fargekart



Jotun farger

