

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Detaljregulering SKEI SØR – H2-11 – H2-14

Arkivsak:

Arkivkode:

Basert på: Reguleringsplan for Skei sør

Dato: 27.06.2013

Revisjon: 28.01.2014, 24.02.2014, 01.09.2014.

Revisjon: planutvalget sak.nr. 57/15, 13.11.2015.

Revisjon: planutvalget sak nr. 58/17 og 59/174, 15.09.2017.

Revisjon: planutvalget sak nr. 87/18, 16.11.2018.

Revisjon: planutvalget sak nr. 37/19, 07.06.2019.

[Høringsforslag datert: 03.06.2020.](#)

GODKJENT:

Dato:

1. GENERELT

1.01

Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1: 1000, datert 30.04.2020.

Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7.

1.02

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse (kode 1120)

Skianlegg/ løypenett (kode 1410)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg (kode 2010)

Annen veggrunn – grøntareal (kode 2019)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Friluftsmål (kode 5130)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.01 - Rekkefølgebestemmelse.

Før utbygging tillates igangsatt må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17.

2.02

Innenfor alle reguleringsformål kan planutvalget tillate at det plasseres små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

2.03

Før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak i byggeområder, må de i planen forutsatte fellesløsninger for atkomst og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 27 – 1 og 2.

2.04

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

2.05

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

2.06

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

2.07

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.

2.08

Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget, dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

2.09

Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

2.10

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som

utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.11

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner. Parabolantenner kan tillates men da må antennen plasseres på hytteveggen under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

2.12

Oppføring av gjerde – generelt

Det skal legges vekt på at gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende. Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f. eks skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grunder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innstengt eller sittende fast. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

Etter søknad kan det godkjennes oppføring av gjerde rundt byggeområdene H2-11 – H2-14 samlet. Gjerdet skal oppføres i formålsgrensa mellom byggeområdet-fritidsbebyggelse og LNFR-friluftsmål. I innkjøring til området skal det etableres ferist. Grunder skal være selvlukkende og legge til rette for ferdsel for allmenheten gjennom området.

2.13

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.14

Det er tilstrekkelig areal til for snøopplag langs atkomstvegene i området.

2.15

Vassdragskryssinger: Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjonere til å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom.

2.16

Omlegging: Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt, med unntak av omlegging innenfor områdene langs Ysterivegen og langs fylkesvegen fra planlagt kryssing skiheis/skiløype og ned til det gamle renseanlegget. Omleggingen skal utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende for å unngå erosjon og kjøving, og dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom + 20% klimapåslag. Kommunen skal godkjenne planene for omlegging før tiltaket kan gjennomføres.

2.17

Uthus/garasjer:

Uthus og garasjer på inntil 50 m² BRA kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrensener for å ivareta andre hensyn, f.eks. avstand til felles adkomstveger, offentlige veger, vassdrag o.l. (*planutvalget sak.nr. 57/15, 13.11.2015*)

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – PBL 12-5 nr.1

3.02 Fritidsbebyggelse (kode 1120)

3.02.1

Grad av utnytting, byggehøyder med mer

Tillatt grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (% BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta. Der tomtegrenser er regulert, gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

For områdene H2-11 – H2-14 gjelder:

BYA = 25 % Gesimshøyde: 4,5 m Mønehøyde: 6,5 m

Innenfor områdene er følgende antall boenheter tillatt:

H2-11 inntil 1 boenhet

H2-12 inntil 10 boenheter

H2-13 inntil 5 boenheter

H2-14 inntil 3 boenheter

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

H2-11

I H2-11 skal tillatt bruksareal (BRA) ikke overstige 230 m². For hytte med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m² (BRA).

Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK 17 §5-2. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: (1,5x18 m²= 27 m²). Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

I H2-11 er tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/ maksimalt 40 m². For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m². Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

Det tillates kun én hytteenhet (bruksenhet) pr. regulert hyttetomt. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Anneks skal være frittstående og tilfredsstillende reguleringsplanens øvrige krav.

H2-12, H2-13 og H2-14

I H2-12 og H2-13 skal tillatt bruksareal (BRA) pr. boenhet ikke overstige 150 m².

I H2-14 skal tillatt bruksareal (BRA) pr. boenhet ikke overstige 160 m².

Underetasje er ikke tillatt i H2-12, H2-13 og H2-14.

Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, jfr. TEK 17 §5-2. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt/boenhet: (1,5x18 m²= 27 m²). Den samlede tillatte bebyggelsen i H2-12, H2-13 og H2-14 kan oppføres som maks 2 bygninger pr. boenhet: Hytte og uthus. Anneks og garasje er ikke tillatt.

I H2-12, H2-13 og H2-14 er tillatt bruksareal (BRA) for uthus maksimalt 10 m².

3.02.2

Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse. Regulerte tomter vist på planen kan ikke deles ytterligere.

3.02.3

Utegulv/veranda skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.

3.02.4

Terrengtilpasning

Det stilles krav om at hyttene skal være tilpasset terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.

3.02.5

Underetasje (H2-11)

For å sikre god terrengtilpasning kreves ebyggelsen avtrappet i plan eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til «Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse – T1450». Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta.

Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. **(NB ! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)**

I H2-12 - H2-14 er underetasje ikke tillatt.

3.02.6

Grunnmur/ støttemur

Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein.

Oppstuggu/Ramloft

Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1.

Vinduer

Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder vinduer. Vinduer skal være småruta eller med annen oppdeling. Maksimal rutestørrelse 1 m². Brystning på vinduer skal være minimum 30 cm.

Tak

Bygninger skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Det skal være tradisjonelt takutstikk på minimum 50 cm.

Materialbruk og farger

Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhörighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte, og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

Moderne byggeskikk

I byggeområdene H2-11 – H2-14 tillates hyttebebyggelse med moderne arkitektonisk utforming (takform og vindusløsning). Takvinkel skal være min. 15 grader. Takutstikk min. 30 cm.

3.02.7

Utomhusarealer

Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Utomhusarealer skal ikke benyttes som lagringsplass.

3.05 Skianlegg/skiløyper (kode 1410)

3.05.8 - Skiløypetraséer

Skiløypetraséer tilrettelagt for preparering med løypemaskin vinterstid skal ha en regulert bredde som angitt på planen.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL 12-5 nr. 2

4.01 Veg (kode 2010)

4.01.1 - Generelt

Formålet omfatter både kjøreveger og annen veggrunn. Store skjæringer og fyllinger inngår ikke i reguleringsformålet. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene slutføres.

4.01.3 – Atkomstveger

Atkomstvegene har en regulert bredde på 8 meter inkludert veggroft og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 4 meter. Stikkveger har regulert bredde på 6 meter og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 3 meter.

6. LANDBRUKS-, NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, PBL 12-5 nr. 5

6.02 Friluftsmål (kode 5130)

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken, samt bekkeløp for håndtering av overvann gjennom friluftsområdene.

9. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN – PBL 12-6

Linjesymboler (byggegrense, senterlinje)

Byggegrense 4 er meter fra formålsgrense.