

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FJELLOLIA SØR

Administrasjonens alternativ til 1. gangs behandling

1 Definisjoner

PBL Plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunlaget etter § 5-7.

2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder følgende arealformål og hensynssoner, jf. pbl §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyning
- Renovasjon

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

- Veg
- Annen veggrunn

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

- Friluftformål

Hensynssoner (§12-6)

- Frisikt
- Støysone

3 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommunene slik at de kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelle vilkår for dette.

4 Fellesbestemmelser

4.1 Overvann

Overflatevann skal ledes bort i åpne grøfter. Minimum dimensjon på stikkrenner er 400 mm. Takvann ledes direkte ut i terreng. Terreng rundt byggverk skal ha fall 2 % i en avstand på

minimum 3 meter. Dagens dreinsveier, naturlige og bygde, skal opprettholdes. Det skal minimum bevares 60 % av tomteareal som naturlig terreng/vegetasjon.

4.2 Universell utforming

For alle nye tiltak, tilrettelegginger og ombygginger innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming vektlegges. Dette gjelder både utendørs og innendørs. Arealer foran innganger, gangveger og andre utearealer skal utformes slik at det er tilfredsstillende for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

4.3 Støy

Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle fritidsboliger tilfredsstiller kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012. Bygg som oppføres innenfor gul støysone, skal støyskjermes gjennom utforming av fasade/vindu. Uteoppholdsareal som lokaliseres til gul støysone, skal skjermes for støy.

4.4 Vann og avløp

Det er ikke tillatt å etablere borebrønner på tomtene. Vann og avløp skal etableres i henhold til godkjent V/A-plan for hele feltet.

Innenfor hele planområdet vil det være krav om tilkobling til offentlig vann og avløpsnett for alle nye og eksisterende fritidsboliger med innlagt vann, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter § 27-1 og 27-2. Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser.

5 Rekkefølgebestemmelser

Før nye tomter kan fradeles skal forholdet til vannressursloven og konsesjon for vannuttak være avklart.

Før nye tomter kan fradeles skal etablerings- og driftsplan for vannforsyningssystemet være godkjent av Mattilsynet, jf. Drikkevannsforskriften § 18.

Før det gis byggetillatelser på den enkelte tomt, skal felles vannforsyning være etablert iht. til godkjent VA-plan.

6 Bestemmelser for arealformål bebyggelse og anlegg

6.1 Fritidsbebyggelse

Det tillates kun en bruksenhet pr tomt. Seksjonering tillates ikke.

Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt er $BYA=180 \text{ m}^2$, inkludert minimum 36 m^2 parkeringsareal. Det kan oppføres maks 3 bygg på hver tomt og det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Fasadene skal være av

tjære- eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal ha hovedfargen. Omramming rundt vinduer, dører og skodder kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen.

Hovedbygget på hver tomt skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Øvrige bygg kan ha saltak eller pulttak. Taktekking skal ha mørk og matt overflate, evt. torvtak. Anneks/uthus/bod skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Møneretning på hovedbygget skal være parallelt med terrengets høydelinjer. Mønehøyde på hovedbygg kan være maks 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maks mønehøyde/takhøyde på uthus/bod/anneks er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Grunnmur eller pilarer skal på ingen steder være høyere enn 1,2 meter over ferdig planert terreng. Grunnmur over 0,6 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.

Utendørs parabol-, TV-antennor og lignende innretninger skal monteres på vegg, ikke stikke over møne og plasseres minst mulig eksponert. Fargen til disse tilpasses i forhold til valgt farge til bygningene. Utelys skal festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på tomtene.

Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Det er krav om at bebyggelsen tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. Skjæring og fylling tillates opp til maksimalt 1,50 m over/under ferdig planert terreng, (totalt 3 meter). Ved bygg med underetasje vil bestemmelsen gjelde synlig skjæring/fylling. Skjæring/fylling må ikke overskride tomtegrense. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås evt. beplantes med arter som er naturlige på stedet.

Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Alle bygningsarbeider skal foregå innenfor tomtegrensen. All lagring og mellomagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på andre massedeponeringsområder godkjent av kommunen.

Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke.

Det tillates å gjerde inn et areal på 250 m² i tilknytning til hytta. Det settes krav om forsvarlig vedlikehold av oppsatt gjerde. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover.

Spesielle bestemmelser for tomter med helning brattere enn 1:6

På tomtene 3, 11, 12, 14, 15, 17, 26, 28, 102/124, 102/127, 102/121, 102/120, 102/102, 102/119 skal byggets totale bredde på tvers av koteretningen ikke overstige 7 meter.

Oppstillingsplass for biler eller garasje skal ikke ligge inntil fritidsbebyggelsen i bredde/dybderetning, men løses i lengderetning på samme kotehøyde, eller på annen kotehøyde. Maksimal tillatt størrelse på hovedhytta er 100m² BYA. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opprinnelig terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Bredden på bygg kan eventuelt økes ved å ha tilpassede høydesprang i bygget

6.2 Vannforsyning

Innenfor område V skal det etableres anlegg for felles vannforsyning.

6.3 Renovasjon

Innenfor område R kan det etableres plass for avfallscontainere.

7 Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg 1, veg 10 og veg 11 skal ha vegbredde minimum 4 meter. Øvrige veger skal ha vegbredde minimum 3 meter.

Veggrøfter, skjæringer og fyllinger skal anlegges innenfor arealformålet veg.

Atkomstpiler på plankartet viser hvilken veg tomtene skal ha atkomst fra, ikke nøyaktig plassering av atkomsten.

8 Bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder

Områdene skal benyttes til friluftsmål. Ved hogst skal det tas hensyn til lokalklima og skjerming mellom bebyggelse.

9 Hensynssoner

9.1 Støysone

Ved bygging innenfor gul støysone (sone H220_1) må det dokumenteres at tiltaket tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012.

9.2 Frisiktzone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates. Lagring av sikthindrende utstyr – eksempelvis landbruksmaskiner og rundballer - er ikke tillatt i frisiktsonen.