

REGULERINGSFØRESEGNER

"ULVEN HYTTEGRENDE "

30.12.2014 – Utmarksplan AS – KVS

Rev 26.01.14/ 07.06.15/10.11.2016 etter KS-godkjenning (KM)

Reguleringsformål:

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

PBL 2008 § 12-5 nr. 1 Bygg og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Skiløype

PBL 2008 § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

PBL 2008 § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

Grønnstruktur

PBL 2008 § 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Jordbruk

PBL 2008 § 12-6 Hensynssoner

Faresone - Ras og skredfare

Faresone – Høyspenningsanlegg

Sikringssone – frisikt

Sikringssone – Andre sikringssoner V/A-traseer

0 Rekkefølgebestemmelse

0. Det kan ikke bebygges nye tomter innenfor Ulven hyttegrende før regulert skiløype er opparbeidet.

1 Bygg og Anlegg

Områder for fritidsbebyggelse

1. Alle nye hytter/ fritidsboliger skal være tilkoplede offentlig vann- og avlaupsnett. Anneks kan dessuten koples til det kommunale VA-nettet. Tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs vegger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.
2. Bygging på nye hyttetomter kan ikke igangsettes før arbeidet med opparbeiding av veg, vatn og avløp har kommet godt i gang.
3. 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.
Utnyttingsgraden for byggeområda vert sett til maksimalt BYA = 18 % pr. tomt. I dette skal det regnes 36 m² til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m² pr. garasjeplass. På kvar hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte, i tillegg til hytta kan det oppføres to mindre

bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre bygga skal være over 40 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. I plankartet er det på hver tomt vist et punkt, altså en konkret koordinat. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taktekinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha same takvinkel og tekkemateriale. Hovedmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.

På tomtene kan det godkjennes hytte med oppstue-løysing der møneretningen på oppstuedelen ligg på tvers av terrengkotene. Oppstue/ramloft kan maksimalt dekke 1/3 av grunnflaten på bygget.

4. Ved hytteplassering der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget hytta beslaglegger er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikkje etablerast bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Det skal ikkje fyllas lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Horisontal utfylling skal uansett ikkje medføre terrengendring på meir enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres, jfr. vedlagt illustrasjon 1. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.
5. For tomter som inngår i punkt 7 (bratt terreng), skal maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 5,5 meter. For andre tomter som ikke bygges i bratt terreng er maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng sett til 6,1 m. Underetasje er ikke tillatt. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør.
6. 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 frå fargekartet som er fastsett for Ulven hyttegrend. Refleksfritt glass skal brukes på større glassfasader.
7. Bestemmelsen for farger gjeld og for vindskier, tak og grunnmur.
8. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt, og ekstra parkering for gjester forutsettes på eigen tomt. Lagring og plassering av bobil og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk. Garasje/ uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppføres inntil 2,0 m frå eiendomsgrense. 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 fyll opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
9. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
10. Flaggstenger/portaler er ikke tillatt innen planområdet.
11. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde av inntil 500 m² (inkl 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, og gjerdet skal ikke settes nærere tomtegrense enn 2 meter. Trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
12. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for V. Slidre kommune skal brukes.

13. Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretas ved bygging.
14. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt (oppramsing er ikke uttømmende).
15. 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.

Område for boligbebyggelse

16. Eksisterende boligtomt kan utnyttes med BYA=25%. Tomta kan dessuten gjerdes inn med inntil 1000 m². Utover dette gjelder samme regler som for fritidsbolig.

Skiløyper

17. Området kan brukes til skiløype. De ansvarlige for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehold av løypa. Inkludert i dette er gravetiltak og terrengtilpassing. Dersom slikt blir gjort, skal inngrepet såes til seinest våren påfølgende år.

2 . PBL 2008 § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

18. Nye veger skal etableres med minimum vegbredde 4 meter inkludert 0,5 m skulder på hver side, unntatt veg fram til tomt T4. Denne skal etableres med vegbredde 4,5 meter inkludert 0.5 meter skulder på hver side. Nye veger skal etableres slik at stigning ikke overstiger 1:10 i gjennomsnitt, men kan for kortere partier etableres med 1:8 der dette er naturlig i forhold til terreng. Vegskråning skal ikke overstige 1:1,5 og eventuelle støttemurer utføres med stablestein. Skråning skal såes til med naturblanding seinest våren etter etablering.

3. PBL 2008 § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

Grønnstruktur

19. Innen arealkategorien tillates rydding og etablering av turveger og skiløyper, men med liten grad av terrenginngrep.
20. Innenfor arealkategorien kan det i nødvendig grad etableres infrastruktur som vann, avløp og kabelgrøfter. Nødvendig graving, transport og masselagring for slik etablering er i tråd med arealkategorien, men kommune og grunneier skal godkjenne plassering før graving starter.
21. Eksisterende vegetasjon kan fjernes i den grad det er nødvendig for stier og skiløyper, men mest mulig av den naturlige vegetasjonen skal ivaretas. Ved inngrep skal terrenget såen til med naturblanding seinest påfølgende vår.

4. PBL 2008 § 12-6 Hensynssoner

Faresone - Ras og skredfare

22. For areal dekket av hensynssonen kan det ikke gjøres tiltak/ etableringer som er søknadspliktige etter PBL § 20-1 uten at det dokumentert at tiltaket er sikret mot ras/skred. Dette gjelder ikke etablering av kabelnett i grunnen.

Faresone – Høyspenningsanlegg

23. For areal dekket av hensynssonen kan det ikke gjøres tiltak som ikke er i tråd med gjeldende regelverk for bygging/ etablering i/ nær høyspenningsanlegg. Nødvendig vedlikehold av anlegget er tillatt. Luftstrekk kan reetableres som jordkabel.

Sikringssone – frisikt

24. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer sikt 30 cm over bakken innen sikringssonen. Busker/ kratt skal holdes nede på 50 cm.

Sikringssone – Andre sikringssoner V/A-traseer

25. Sikringssonen omfatter i all hovedsak kommunalt V/A-nett. Det kan ikke gjøres etableringer innenfor sikringssonen som vanskeliggjør drift og vedlikehold av det kommunale nettet. Det vil i hovedsak si at faste installasjoner skal godkjennes av kommunen sin V/A-avdeling. All drift og vedlikehold av V/A-nettet er tillatt.

GENERELT

26. Vegene skal opparbeides samtidig med utbygging, det vil si at ingen tomt blir gitt byggetillatelse før veg er ferdigstilt til tomt, og eiendommen er sikret tinglyst vegrett.
27. Nyetableringer av strøm eller andre ledninger i planområdet tillates ikke som luftstrekk, kun som jordkabel.
1. Tiltak i henhold til planen er tillatt. Det er gitt dispensasjon for kulturminne ID 177064, i henhold til kulturminnelovens § 8, fjerde ledd. Kulturminnet er allerede undersøkt, og det er ikke stil ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Retningslinjer:

1. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssonen rundt de på fem meter jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at verneestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.
2. Ved utbygging av større anlegg, skal utbygger ta kontakt med lokalt E-verk og avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.