

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Detaljreguleringsplan Langestøllie

PlanID: 0542DR241

Saksnummer

0. Rekkefølgebestemmelser

- A. Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen.
- B. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning og adkomstveg er sikret og anlegget er ferdigstilt til den enkelte tomt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.
- C. Før tomter som berører dagens skiløypetrase kan fradeles, skal skiløypetraséen legges om i henhold til plankartet.

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplan for Langestøllie er tilrettelegging for fritidsboliger med infrastruktur.

1.1 Planens formål

- Fritidsbebyggelse, sosi-kode 1120
- Skiløype, sosi-kode 1420
- Energianlegg, sosi-kode 1510
- Veg, sosi-kode 2010
- Landbruksareal, sosi-kode 5110
- Badeområde, sosi-kode 6770
- Frisiktsone, sosi-kode 140
- Faresone flom, sosi-kode 310

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses på egen tomt med infiltrasjon, fordrøyning drenering ut i terrenget, grøft eller lignende. Dette skal vises på byggesøknad, og utformes slik at drenert vann ikke medfører fare for eventuelle nedenforliggende tomter.

- 2.2. **Infrastruktur**
Framføring av nødvendige ledninger og kabler kan etableres innen alle formål i planen. Alle ledninger og kabler innenfor planområdet skal legges i jorden. Ved framføring av infrastruktur skal man i størst mulig grad unngå graving i myr.
- 2.3. Renovasjonsordningen skal være den til enhver tid gjeldende for Nord-Aurdal kommune.
- 2.4. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det skal tas vare på mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon. Jordskjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2. Med en gang anleggsarbeidene er ferdige skal det sås/plantes til med stedege vekster, slik at utearealet får en utforming som harmonerer med omgivelsen.
- 2.4.1 Ved søknad/melding om tiltak, skal det være med situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak. Kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leveres 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 massebalanse i tverrsnittet.
- 2.5. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminna eller sikringssona rundt dem på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernstyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.

3. Bestemmelser til arealformål

- **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

Fritidsbebyggelse

- 3.0 Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet. Det skal kun være én bygning pr. tomt som kan ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (hovedhytte), og dette bygget kan bare inneholde en bruksenhet. Alle andre bygg på tomten er underordnede bygninger som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter. Anneks kan ha soverom, kjøkken/stue og wc/bad, men ikke alle funksjoner samtidig som kan gjøre annekset til en selvstendig bruksenhet.
- 3.1 Maksimal utnyttelse av tomt er BRA = 150m² hvorav 25 m² er avsatt til parkeringsareal. Den samlede bebyggelse pr. hyttetomt kan bestå av:
- a) en bygning (hytte eller uthus under samme tak) på inntil BRA = 125 m².
- eller
- b) to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus /anneks), uthuset kan være max BRA = 40m². Den samlede bygningsmassen skal ikke overstige 125 m² BRA.

Oppføres bebyggelsen som 2 bygninger, forutsettes disse plassert med maksimalt 10 meters avstand, og der arealet mellom bygningene skal utgjøre en gårdsplass.

Maksimal tillatt mønehøyde for hytter er 5.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for bygg nummer 2 er maksimal tillatt mønehøyde 3.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er ikke tillatt å dele tomtene.

Parkering skal skje på egen tomt.

- 3.2 Alle bygg/ nye byggetiltak skal etableres innenfor regulerte byggegrenser. Ved byggesøknaden skal bygningenes endelige plassering og eventuelle terrengendringer angis. Eventuelle fremtidige byggetrinn skal vises. Hyttens hovedmøneretning skal følge koteretningen. Tak over tverrfløy skal ikke etableres høyere enn hovedmøneretning. Hytte kan etableres med saltak med tverrfløy max 4 meter ut fra vegg på hovedhytte og max 20 m² BRA.
- 3.3 Alle bygg skal etableres med treverk som bygningsmateriale. Naturstein kan brukes på mindre parti. Som takteking tillates shingel, torv, tre eller skifer. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-30°. Tak og fasader skal ha mørke og matte farger som harmonerer med omgivelsen. Solfangere/solcellepaneler kan monteres på vegger og tak.
- 3.4 Grunnmur skal være så lav som mulig og ikke over 50 cm synlig grunnmur etter ferdig opparbeidd tomt, fundamentering med synlige pilarer er ikke tillatt.
- 3.5 Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger.
- 3.6 Tomtene merket T1 – T29 på plankartet skal etableres med vann- og avløpsløsning i tråd med den til en hver tid godkjente vann- og avløpsplan.
Øvrige tomter som inngår i den til en hver tid godkjente vann- og avløpsplan kan etter søknad få utslippstillatelse i tråd med denne. Disse tomtene kan, sammen med tomter som ikke er en del av vann- og avløpsplanen, etableres med godkjent biologisk toalett eller forbrenningstoalett av godkjent type.
- 3.7 Oppføring av gjerde rundt hyttetomter er tillatt med et inngjerdet areal på inntil 500 m². Disse 500 m² kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomta slik det er beskrevet i reguleringsplanen.
- 3.8 Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter. Gjerdet skal ikke settes nærmere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje. Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjernet.
- 3.9 Flaggstenger, vindmøller, frittstående solcelleanlegg og portaler er ikke tillatt innen

planområdet. Portstolper skal ikke være høyere enn 2 meter over vegbanen.

- 3.8 Glassflater over 0,6 m² skal deles opp med sprosper. Underkant vindu må være minimum 30 cm over ferdig golv og minimum 30 cm fra hjørner i rom innvendig.
- 3.10 Det er kun tillatt med funksjonell inngangsbelysning på bebyggelse/ hyttene. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer – ikke bevegelsessensor.
- 3.9 På tomt T2 skal alle bygg etableres med grunnmur over kote 826.
- 3.10 Med søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan for tomt. Planen skal utformes i målestokk 1:200 og skal vise:
- Ny bebyggelse
 - Terrenginngrep med nye og eksisterende kotehøyder
 - Parkering
 - Eksisterende og ny vegetasjon
 - Snitt av ny bebyggelse med eksisterende og nytt terreng.
 - Støttemurer og nødvendig sikring av disse.
 - Sikker håndtering av overvann.

Annet byggeområde

Skiløyper

- 3.9 Skiløyper
- Innen området regulert til skiløyper kan det gjøres tilretteleggingstiltak som planering, grøfting, nedlegging av stikkrenner og lignende. Areal som blir terrengbearbeidet skal såes til igjen med stedegne vekster.

Energianlegg

- 3.10 Energianlegg - Trafo (FR)
- Området skal brukes til etablering av trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler for bygging i/ ved høyspenningsanlegg.

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

Veg

- 4.1 Etablerte hovedveger i feltet kan vedlikeholdes på vanlig måte. Vegene kan etableres med maksimal bredde på 4,5 meter + 0,5 meter skulder på hver side. Grøfter inngår i reguleringsformålet.

- 4.2 Stikkveger inn til hytter i feltet kan etableres med maksimal bredde på 2.5 meter + 0.5 meter skulder på hver side. Ved etablering av interne veger i feltet, skal det tilstrebes at det synlige terrenngrepet blir så lite som mulig, for eksempel ved at vegene blir etablert smalere enn maksimumsbredde i partiene med mest helling.

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

Landbruksformål

- 5.1 Området kan nyttes til jord og skogdrift i tråd med gjeldende praksis, det vil si beite og vedhogst.

Det kan etableres stier innen arealkategorien, samt at det kan graves ned nødvendig ledningsnett, som for eksempel strøm, vann og avløp.

6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområde (§ 12-5 nr. 6)

Badeområde

- 6.1 Området regulert til badeområde kan brukes til badeplass, båtutsetting, båtopptrekk og båtlagring. Det kan også gjøres enke tilretteleggingstiltak som plassering av benk og bord.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (Ras og skredfare)

Frisikt

- 7.1 Regulert frisiktsone i kryss er 4 x 45 meter. Det skal være fri sikt ned til 0,5m over terrenget inntil veglegemet.

Flom

- 7.2 Det kan ikke etableres bygg i strid med regler for tiltak i TEK 17 innenfor sone avsatt i plankart, uten at det er dokumentert flomsikkerhet fra fagkyndige instanser.

Høyspenningsanlegg

- 7.3 Tiltak innen fareområdet høyspenningsanlegg skal følge den til en hver tid gjeldende forskrifter for tiltak innen slike fareområder.