



Reguleringsplan for Nystølgrendé hytteområde

Reguleringsbestemmelser - detaljreguleringsplan

PlanID 0542DR260

Dato:	19.11.2018
Siste rev.	23.05.2019

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for høystandardhytter.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Sol og utsikt:

- Bebyggelse skal plasseres med vekt på solforhold og utsikt.

Adkomst:

- Alle avkjørsler inn til enkelttomter skal opparbeides med min, 3,5 m. bredde for å sikre adkomst for utrykningskjøretøy.

Parkering:

- Det skal opparbeides biloppstillingsplass til min. to biler for hver tomt.

Terrengtilpasning og -behandling

- Det skal tilstrebes minst mulig terrenginngrep ved oppføring av ny bebyggelse og adkomst.
- Rehabilitering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedegen vegetasjon. Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep.
- Mellomlagring av masser tillates på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.

Behandling av ubebygde arealer

- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i ubebygde områder.

Universell utforming:

- Adkomst til ny fritidsbebyggelse skal så langt det er mulig utformes etter prinsipp om universell utforming.

Verneverdier/kulturminner

- Dersom det ved tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses i en sikringssone på 5 m. rundt funnet. Kulturminnemyndighet ved Oppland Fylkeskommune skal straks varsles.

Radon

- Alle nye bygg ment for overnatting skal sikres mot radon iht. TEK17.

Ledningsnett

- Ledninger og kabler for elektrisitet, vann, avløp, telekommunikasjon o.l. skal legges under bakken, og så langt det er mulig følge vegtraséer.

Utebelysning

- Skjemmende fjernvirkning av utebelysning tillates ikke.
- Utebelysning skal være avskjermet, ikke over horisontalplanet og ikke blendende.
- Det kan bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdører, men maks. 3 på hver hovedhytte og 1 på hvert anneks/uthus/garasje.

Vann og avløp

- Avløpsplan for Nystølgrende skal følges.
- Dersom det fremføres offentlig vann og avløp til området, plikter hver tomteeier å koble seg på anlegget.

Inngjerding

- Det tillates inngjerdet inntil 500 m² på hver enkelt tomt forutsatt at ikke hevdvunne ferdselsårer, fri ferdsel og beitebruk ikke blir hemmet. Gjerder skal være av trematerialer og må være i tilknytning til inngangsparti. Maks. høyde på inngjerding er 1,5 m.

Avfallshåndtering

- Avfallshåndtering for området skal skje på Geitberget iht. Valdres Kommunale Renovasjon IKS sine anvisninger.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fritidsbebyggelse (felt BFF)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Arealbruk
Innenfor feltet skal det oppføres fritidsbebyggelse. Hyttene tillates ikke benyttet som helårsbolig.
- Grad av utnytting
Tillat bruksareal T-BRA skal ikke overstige 200 m² per tomt. Av dette skal minst 25 m² avsettes til biloppstillingsplass.

- Plassering
Det tillates kun oppført én hytteenhet pr. regulert tomt. Hytteenhet defineres som hovedhytte, anneks og uthus. Oppføres bebyggelsen som 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform.
- Byggehøyder
Bebyggelsen skal oppføres i én etasje. Maksimal tillatt mønehøyde er 6,1 meter fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng eller 5,7 meter fra ferdig grunnmur.
- Takform
Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 – 30 grader.
- Materialbruk
Som taktekking tillates tre, torv eller skifer/bruddheller. Betongstein og plater er ikke tillat. Alle bygninger skal ha mørke og matte farger.
- Byggegrenser
Byggegrenser er inntegnet i plankart. Byggegrenser er satt til 4 m fra formålsgrense for fritidsbebyggelse.

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

Veg (felt SV1-3)

Eksisterende veger i planområdet er regulert slik de foreligger i grunnkart. Ny samleveg gjennom planområdet til ny bebyggelse er regulert med 6 m. bredde og skal omfatte grøfter og kjørebane. Skjæringer og fyllinger tillates utenfor vegformålet.

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

Friluftsmål (felt LF1-4.)

I område for friluftsmål skal hensyn til friluftsliv og rekreasjon vektlegges. Eksisterende skiløypetraséer skal bevares. Nye skiløyper, turstier og tiltak som hvilebenk og bål plass m.m. tillates oppført etter avtale med grunneier. Skånsom vegetasjonspleie av hensyn til fremkommelighet og sikt tillates. Tradisjonell skogdrift tillates ikke i planområdet.

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

Hensynssone H370 – Faresone høyspentanlegg

Hensynssonen følger traseen til høyspentledning og en sikringsone på totalt 10 meter. Det er ikke tillatt med bygg ment for varig opphold innenfor faresonen.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse

Planbestemmelser

- Prosjektering av VA-anlegg skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet.
- Søknad om utslippstillatelse må være innvilget før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet.