

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRATTSTØLEN HYTTEGREND 2

Revidert i planutvalget 30.11.2017 Vedtatt i kommunestyret 21.12.2017

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven jfr. plan- og bygningslovens § 12:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12.5. ledd nr 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Skiløypetrasé (BST)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg (SV)
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur(PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur (G)

Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Landbruksformål (LNFR)

0 FELLESBESTEMMELSER

0.1 Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området. Ved søknad om utslippstillatelse skal VA-plan dat. 27.3.2017 legges til grunn, men i samråd med VA-konsulent skal etterpoleringsanlegget flyttes nedenfor vegen som går fram til 79/15, og etableres inne på område LNFR1. Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må renseanlegget i BVA og nevnte etterpoleringsanlegg være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Ved et eventuelt framtidig felles vann- og avløpsnett i nærheten av planområdet, kan kommunen kreve alle ny hytter (BFF2-6 samt BFF8) tilknyttet dette nettet. Eksisterende hytter kan også kreves tilknyttet et slikt nett dersom de har innlagt vann eller de skal utvides eller ombygges vesentlig.

Krav vedrørende veger

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, skal veier være ferdig opparbeidet. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

0.2 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF 1-8 skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt
- Maks BYA.
- Maks bruksareal – T-BRA.
- Nødvendige profiler.
- Avkjørsel, veger og parkeringsplasser.

Reguleringsbestemmelser for Brattstølen

- Eksisterende terreng som skal bevares.
- Eksisterende og eventuelt ny vegetasjon
- Eventuelt tomtegrense

Teknisk plan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF2-6 samt BFF8 skal det foreligge godkjent Teknisk plan. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Bebyggelse
- Avkjørsler, veger og plasser
- Vann og avløpsledninger – avløpsanlegg
- Renovasjonsløsning
- Lokalisering av transformatoriosk og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett som skal legges i bakken
- Håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drensvann.

0.3 Tekniske bygg

Det er, innenfor alle formålsområder, tillatt å oppføre høydebasseng og små, tekniske bygg for å betjene reguleringsplanområdet. Tomt for disse av tilstrekkelig størrelse kan tillates fradelt. Ved oppføring av tekniske bygg skal det tas samme hensyn til vegetasjon, terrengformer etc. som ved oppføring av øvrig bygningsmasse.

0.4 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

0.5 Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Byggene kan oppføres i laft eller reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Fargene skal være mørke og matte naturfarger. Byggeskikkrettlederen for Nord-Aurdal kommune skal gjelde.

0.6 Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Lokal overvannshåndtering

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger, som skal gå fram av Teknisk plan.

Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til godkjent avløpssystem.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler.

0.7 Kulturminner

Kjente kulturminner

De berørte kulturminnene, id (224767, 224769, 224770) som er markert som Bestemmelsesområde i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Varsling

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Generelt for byggeområder

Grad av utnyttning

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med øvre grense for tomteutnyttelse som angitt i bestemmelsene for de enkelte områdene.

Utforming

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

Terrengbehandling

Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer.

1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

1. I områdene for regulert til fritidsbolig skal det oppføres hytter for privat bruk.
2. I byggeområder for fritidsbebyggelse er tillatt BYA 186 m² pr. enhet/tomt, hvorav 36 m² skal brukes til parkering. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over 40 m².
3. Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. tomt. Bygningene skal legges i tunform der dette er mulig. Uthus/anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

A: En bygning

B: To bygninger, frittstående hytte og uthus/anneks

C: Tre bygninger, hytte, uthus og anneks.

4. Bygningene bør ha rektangulær grunnflate. Det skal være saltak og møneretning skal følge lengderetningen på hytta. Møneretningen skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terreng omkring. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Taket skal tekkes med torv eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.
5. Mønehøyde skal maks være 5,7 meter fra planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1,0 meter over eksisterende terreng.
6. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjon skal bevares, slik at tomte har naturpreg.
7. Det er ikke tillatt med gjerde ut over 500 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Gjerde skal ikke hindre fri ferdsel, gamle reksleveger eller beitebruk. Flaggstenger og synlige antenner tillates ikke oppført.

1.3 Skiløype-trase

Det kan anlegges skiløype/turveg i traseer som vist på plankartet.

Vegetasjon langs sti/skiløype skal bare fjernes som ledd i tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots.

Reguleringsbestemmelser for Brattstølen

1.4 Vann og avløpsanlegg

Område skal benyttes til kjemisk/biologisk renseanlegg med etterpolering i stedlige masser. I området kan det føres opp nødvendig anlegg for rensing, drift og vedlikehold.

1.5 Energianlegg (trafo)

Område BE omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg

1. Veger skal opparbeides med inntil 4 meters bredde. Eventuelle møteplasser kan etableres innenfor områder regulert til veg / annen veggrunn – grøntareal. Parkering er ikke tillatt langs vegene.
2. Atkomstveger er regulert som privat veg. Hjemmelshaver av grunnen vegen er lagt på er eier av veggrunnen, men hytteeierne skal ha vegrett fram til sin respektive hytte/tomt.
3. Brukerne av vegene er forpliktet til å ta sin del i kostnader med utbygging, drift og vedlikehold av vegnettet.

2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt areal til annen terrengtilpasning langs vegen. Skjæringer og fyllinger skal sås til. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

Innenfor området avsatt til grønnstruktur, skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel. Enkle tiltak som fremmer bruk av området som grønnstruktur kan tillates. Områdene skal for øvrig ha naturkarakter.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFOMRÅDER

4.1 Landbruksformål

Jord- og skoglovens bestemmelser skal fortsatt gjelde i områder regulert til landbruksformål.

Skogen skal skjøttes med hovedvekt på stedstilpasset flerbrukshensyn.

Det kan i områder regulert til Landbruksformål anlegges borebrønn for drikkevann i området i henhold til drikkevannsforskriften.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Faresone – høyspenningsanlegg

H370_2 er fareområde rundt formålsfelt for energianlegg/trafo, med avstand på 5 m. Evt. tiltak i faresonen skal avklares med netteier.