

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRAKASTØLEN, VASET I VESTRE SLIDRE KOMMUNE

Dato: 26.02.2019
Rev: 29.03.2019 ST
Rev: 09.07.2019 ST

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) blir området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, jf 12-5 nr. 1
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse
 - Næring/utleiehytter
 - Skiløype/skileik
 - Energianlegg BE
 - Renovasjonsanlegg BRE
 - Massedeponi/fritidsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf 12-5 nr. 2
 - Veg
- Grønnstruktur, jf 12-5 nr. 3
 - Turdrag
- Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR), jf 12-5 nr. 5
 - Landbruksformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssone, jf 12-6
 - Faresone høyspenningsanlegg – trafo
 - Faresone flom

§ 0. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- A. Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Det er tilknytningsplikt for offentlig vann og avløp for nye fritidsboliger. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget ferdigstilt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.
- B. Opparbeiding av nye skiløyper skal skje parallelt med opparbeiding av nye tomteområder. Skiløype langs Krokåne innenfor planområdet skal opparbeides til tidligløypestandard. Det vil si at det skal være mulig å kjøre skiløype her på lite snø. Dette skal skje før utbygging igangsettes.
- C. Ved fradeling av nye tomter må det dokumenteres vegrett.
- D. Før det kan deles fra tomter i området som sokner til Brakastølsvegen, så skal denne vegen være oppgradert og ferdigstilt. Minst en av tverrforbindelsene mellom Brakastølsvegen og Nye Øyestølsvegen skal være etablert for å minske trafikkbelastningen på Brakastølsvegen.
- E. Før det kan deles fra nye tomter som sokner til gjeldende veg, så må frisiktsonene mellom Knippesetvegen og hhv. Brakastølsvegen, Øyestølsvegen og Nye Øyestølsvegen være etablert slik at det faktisk er frisikt slik plankartet angir.
- F. Før det tillates fradelinger av nye tomter innenfor planområdet skal det foreligge en plan for overvannshåndtering for de nye tomtene i planområdet.
- G. Etablering av nye kulverter som beskrevet i punkt 1.2 skal etableres samtidig med opparbeiding av nye tomteområder.
- H. Det er krav om en godkjent situasjonsplan for område BUH1 før området kan bygges ut. Situasjonsplanen skal godkjennes av formannskapet. Samla situasjonsplan for hele området skal være med byggesøknad, med definert utbyggingrekkefølge.

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Generelt:

- 1.1. Når det blir etablert offentlig vann og avløp til området, plikter også eksisterende eiedommar som har etablert eller som etablerer utslipp å koble seg til det offentlige nettet både for vann og avløp. Dette etter plan og bygningsloven §27-1 og 27-2, jfr. §30-6. Anneks med utslepp skal også koples til det offentlige VA-nettet.
- 1.2. Eksisterende kulvert som krysser veg 2 nord for tomt 60 skal få en ny supplerende kulvert med diameter 400 mm. Bekken som krysser veg 15/16 skal krysse i nye kulverter med diameter 500 mm. Ved kryssing mellom bekk og skiløype og bekk og sti skal dimensjonering av kulverter og stikkrenner prosjekteres slik at de får dimensjonering for en 200-års flom med klimapåslag. Dette for å kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift.
- 1.3. Avrenning fra hyttefeltet skal ikke føre til økt flomfare nedstrøms.
- 1.4. Nye tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, data mv. skal legges i bakken. Framføring skal helst skje langs veger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før graving kan igangsettes.
- 1.5. Regulerte tomter kan ikke deles.
- 1.6. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerdet areal på inntil 500 m².
Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal ikke settes nærere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje. Trådgjerde/strømtråd eller piggråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
Disse 500 m² kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomta slik det er beskrevet i reguleringsplanen. Dispensasjoner mv. som gir økt utnytting på bygg, vil ikke få innvirkning på tillatt inngjerdet areal.
- 1.7 Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for Vestre Slidre kommune skal brukes.
- 1.8 Ved inngrep i terrenget skal dette gjøres på mest mulig skånsom måte.
Etter utført inngrep skal det tilsås med anbefalt naturgrasfrøblanding. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det. Dette gjelder også vegskråninger.
- 1.9 Tomt nr. 38 og 39 skal kunne benyttes som anleggsområde/massedeponi i anleggsperioden. Arealet som benyttes som anleggsområde/massedeponi skal ryddes tilbake til tomteareal og LNF etter at anleggsperioden er over.

Områder for boligbebyggelse BFS

2. Eksisterende boliger kan ha en utnyttingsgrad BYA på inntil 15 % av tomten, men maksimalt 200 m² T-BRA pr. bygg. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader.

Områder for fritidsbebyggelse

3. Utnyttingsgrad for tomt:

- 3.1. Utnyttingsgraden for areal avsatt til byggeområde blir satt til maksimalt BYA = 18 % for alle tomter. I dette skal det inkluderes 36 m² til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m² pr. garasjeplass. På hver 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 byggene skal være over 40 m² BRA. Byggene skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta. Ingen tomter kan utnyttes mer enn totalt T-BRA = 320 m².
- 3.2. 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 (hovedhytte) og at alle andre bygg er underordnede bygninger som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter. Anneks kan ha soverom, kjøkken/stue og wc/bad.

4. Krav til bygg:

- 4.1. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°.
På tomtene kan det godkjennes hytte med oppstogo-løsning der møneretningen på oppstogodelen ligger på tvers av terrengkotene. Oppstogo tillates på maks 1/3 av grunnflate på bygget og skal plasseres tilnærmet i midtseksjonen av bygget.
- 4.2. Taktekkinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og takmateriale. Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- 4.3. 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 fra fargekartet som er fastsett for Brakastølen hyttegrend. Refleksfritt glass skal nyttes på større glassflate.
- 4.4. Bestemmelsen for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.
- 4.5. Byggegrenser framgår av plankart, men garasje/ uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppførast inntil 2,0 m fra eiendomsgrense.
- 4.6. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenne plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
- 4.7. For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Bredde på hytta kan fravikes ved nedtrapping av hytte etter terrenget. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opphavleg terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Det skal ikke bygges hytter der opprinnelig terreng er brattere enn 1:4.
- 4.8. Maksimal mønehøyde på hovedhytte i reguleringsplanen generelt er 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tomtene med G/Bnr. 66/45, 66/22, 66/49, 66/31, 66/50, 64/148, 64/150, 64/143, 64/144 og 64/145 har på tilsvarende måte mønehøyde 5,8 meter.
Tomtene 13-28 og 38-63 kan på tilsvarende måte bygges med mønehøyde på 6,2 meter så lenge ikke tomte inngår i punktet om bratt terreng. Tomtene 69-80 og tomter som inngår i punkt om bratt terreng, skal maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 5,5 meter for hovedhytta. Alle andre bygg enn hovedhytte har tilsvarende maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.9. 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 beveggelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
- 4.10. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.

5. Terrenginngrep m.m.:

- 5.1. Flaggstenger og portaler er ikke tillatt innen planområdet. Portstolper skal ikke være over 2 meter over vegbanen.
- 5.2. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (oppramsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- 5.3. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt (jfr pkt 3.1). campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.
- 5.4. 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 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.
- 5.5. For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal det ikke fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut fra opphavleg terreng. Horisontal utfylling skal uansett ikke medføre terrengendring på mer enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres. Helning på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.

6 Områder for næringsbebyggelse område BUH1

- 6.1 Området kan utvikles i tråd med godkjent komunedelplan når det foreligger godkjent situasjonsplan for området.
- 6.2 På området skal det være en høy utnyttingsgrad, over 25 % BYA.
- 6.3 Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 34°.
- 6.4 Taktekkinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha same takvinkel og takmateriale. Hovedmøneretning skal ligge tilnærma parallelt med terrengekotene.
- 6.5 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 fra fargekartet som er fastsett for Vasetfjell hyttegrennd. Refleksfritt glass skal nyttes på større glassflate. Bestemmelsen for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.
- 6.6 Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenne plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
- 6.7 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.
- 6.8 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.
- 6.9 Ved innlevering av byggesøknad så skal denne fremmes i form av en rammesøknad. Rammesøknaden skal inneholde en skisse over all utbygging som planlegges. Bygg, interne vegger, parkering, teknisk infrastruktur og grøntareal skal vises. For å ivareta forutsetningene for utbyggingen av området, skal situasjonskartet saman med fasadetegninger godkjennes av formannskapet. I skissa skal det defineres en utbyggingsrekkefølge med nummererte bygg som skal følges.
- 6.10 Punktene under 5. Terrenginngrep som gjelder fritidsbebyggelse skal også gjelde område for næringsbebyggelse.

7 Områder for skiløypetrasé/skileik

- 7.1 Skiløypetraséer er vist på plankartet med bredde inntil 8 meter. Område for skileik er vist på plankartet. Traséene kan planeres og dreneres, og de kan ha dekke av grus eller gress.

8 Områder for energianlegg BE

- 8.1 Plankartet viser planlagt område for energianlegg, trafo.

9 Områder for renovasjonsanlegg BRE

- 9.1 Plankartet viser område renovasjon. Arealet skal holdes ryddig og kan skjermes med gjerde av type skigard.

10 Område for massedeponi/fritidsbebyggelse BAA

- 10.1 Tomtene 38 og 39 kan benyttes til massedeponi i anleggsperioden for utbygging av hyttefeltet. Etter at anleggsarbeidet er avsluttet skal deponiområdet ryddes og klargjøres for bygging av fritidsbebyggelse.
- 10.2 Massedeponiet må avsluttes innen 10 år etter at reguleringsplanen er godkjent. Eventuelt videre bruk av massedeponiet må omsøkes som dispensasjon.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf 12-5 nr. 2

Veger

- 2.1 Hovedveger i området, Veg 1 - 7 og 15 har regulert formålsbredde minimum 9,0 meter, og kjørebanebredde inntil 5.0 meter, i tillegg til 0,5 meter skulder.
- 2.2 Veg 8 (nedre del av gamle Øyestølsveg opp til veg 9) skal beholde sitt naturlige preg som i dag, med delvis gjengrodd kjørebane og ta vare på miljøet langs vegen.
- 2.3 For de andre planlagte stikkvegene til hytter, Veg 9 – 14 og 16 - 21, og eksisterende stikkveger er regulert formålsbredde minimum 7,0 meter, og kjørebanebredde inntil 3.0 meter, i tillegg til 0.5 meter skulder.

§ 3. GRØNNSTRUKTUR, jf 12-5 nr. 3

Grønnstruktur, turdrag

Felles turdrag som er vist på plankartet kan brukes som turveg/ridesti og akebakke om vinteren, og det kan gjøres tiltak for å opparbeide denne og gjøre den mer framkommelig. Stien kan gruses og det kan gjøres inngrep for å bredde den innenfor formålsgrænse. Teknisk infrastruktur (VA, el, fiber, mv.) kan legges i bakken i turdraget.

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT, jf 12-5 nr. 5

Landbruksformål

I landbruksområdene kan det anlegges skiløype og tursti etter avtale med grunneier, og det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner.

Områdene skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi.

§ 5. HENSYNSONE, jf 12-6

Faresone – høyspenningsanlegg – trafo H370

Området brukes til trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler for bygging i/ved høyspenningsanlegg. Området skal forsynes med 400 V strømforsyning. Hensynssone faresone høyspenningsanlegg trafo gjelder både trafo og høyspent i luft. Når høyspentlinje i luft legges i kabel vil hensynssona falle bort.

Faresone flom H320

I områdene med hensynssone H320 er det satt av en trasé på begge sider av bekken der det er fare for flom ved ekstrem nedbør og ved snøsmelting. Det er byggeforbud innenfor hensynssone for flom.

I hensynssone kan granskog høyere enn 10 meter kan hogges for å sikre god utsikt, mens mindre grantrær, fine furutrær og bjørk bør tas vare på for å dempe faren for sørpeskred. Dette gjelder særlig i bratte områder og langs bekkene.

§ 6. GENERELLE BESTEMMELSER

6.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

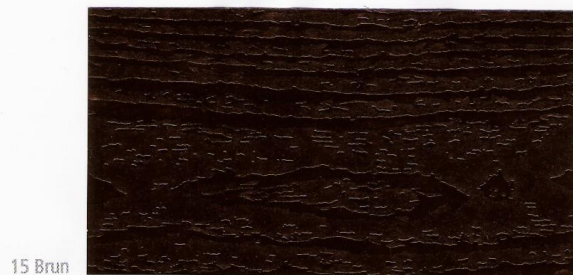
VEDLEGG:

- Illustrasjon 1 for tomter i bratt terreng.
- Fargekart for bygg



Fargene vil ikke framstå korrekt på grunn av skanning

Tyrlin fargekart



Jotun farger

