



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MUSDALSÆTER HYTTEGREND

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	14.05.2012
Tilhørende plankart er sist revidert:	05.02.2013
Godkjent av kommunestyret:	31.05.2012

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

Arealene innenfor planområdet er i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 regulert til følgende formål:

Byggeområder:

Fritidsbebyggelse
Fritid/ Turistformål
Vannforsyningsanlegg
Renovasjon/miljøstasjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (felles)
Transformatorstasjon
Parkering

Landbruk-, natur og friluftsområder samt reindrift:

Friluftformål

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

1. 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. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, jfr. PBL § 29.2.

2. Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Ved fornying av eksisterende luftstrekke bør også dette legges som jordkabel.



3. Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/ parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL §§ 27-1 – 27-4. I forbindelse med søknad om tiltak for å bygge felles vei innen planområdet, skal det foreligge en beskrivelse for de tiltakene som planlegges utbedret på Musdalsæterveien for det enkelte byggetrinn som søknad om tiltak innebærer. Disse tiltakene skal godkjennes av kommunen.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

1. Planen viser areal for både eksisterende og framtidig hyttebebyggelse.

2. Hyttene skal legges lavt i terrenget, og hyttene skal i størst mulig grad tilpasses det naturlige terrenget. I de tilfeller hvor det er konflikt mellom at hytten skal ligge lavt i terrenget og tilpasning til naturlig terreng, skal kommunen ved skjønn avgjøre hvilket kriterium som skal veie tyngst. Hovedmøneretning på hytten skal ligge parallelt med kotene på kartet. Dersom bebyggelsen etableres i tun, kan uthus/anneks og garasje ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

3. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.

4. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt, hytte, uthus/anneks og garasje, men kun en boenhet. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles.

5. Hyttestørrelser: Samlet kan hytte, uthus/anneks og garasje ha et maksimalt bebygd areal BYA = 15 %, men maksimalt 180 m² bebygd areal. Uthus/anneks skal ikke overstige 40 m² bebygd areal og garasje skal ikke være over 30 m² bebygd areal. Utvendig biloppstillingsplass regnes ikke med i grad av utnytting.

6. Terrasse kan oppføres i inntil 30 % av hyttas areal, men ikke større enn 40 m².

7. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,10 m over ferdig grunnmur.

8. Det tillates bygd oppstugu på hytteenheten. Der slik oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på oppstugu på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på oppstugu på 5,3 m. BYA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttens samlede BYA (uten terrassen).

9. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 100 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

10. Tak skal oppføres som saltak, med en takvinkel på mellom 22 og 30 grader. Tak skal tekkes med skifer, tre eller torv.



11. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke og matte jordfarger, brun eller grå beis). Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt og kan kreves endret, jfr. PBL § 74.2. Hovedhytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
12. Store vindusflater bør unngås. Dersom slike oppføres skal de deles opp.
13. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Tomtene skal revegeteres med stedegen vegetasjon.
14. Etter søknad kan inntil 300 m² av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet kan ha en maks. høyde på 1,2 m og skal være av type skigard. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.
15. Det skal tilrettelegges plass til parkering av 2 biler per tomt.
16. Hyttene skal tilknyttes felles privat vann- og avløpsnett. Utbygger pålegges å bygge ut dette.
17. Hyttene skal innlemmes i kommunal renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.
18. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse..
19. Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuell framtidig bebyggelse. Byggesøknaden skal også inneholde terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng, samt visualiseres gjennom foto eller 3D som viser hyttens plassering i terrenget.
20. Det tillates ikke oppsatt flaggstenger eller vindmøller på hyttetomtene.
21. Det skal etableres minst en brannhydrant per byggetrinn.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR FRITID/TURISTFORMÅL

1. Innenfor området avsatt til fritid/turistformål kan det etableres overnattings- og bevertningssted av typen seteranlegg med småhus i tunform, dyrefjøs og øvrige innretninger som naturlig hører hjemme i et setermiljø.
2. Aktivitetsanlegg for allmenn bruk kan også etableres i tilknytning til den kommersielle virksomheten.
3. Samlet bygningsmessig utnyttelse av området (BYA) skal ikke overstige 5 %.
4. Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,20 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,20 m over grunnmur. Synlig grunnmur og pilarer skal ikke overstige 80 cm.



5. Tak skal oppføres som saltak, med en takvinkel på mellom 22 og 30 grader. Tak skal tekkes med skifer, tre eller torv.

6. Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:1000 eller større og skal vise framtidig bebyggelse og øvrige innretninger som krever terrengbearbeidelse, atkomst- og parkeringsforhold, gjerder og vegetasjon/beplantning.

7. Av hensyn til helhetsinntrykket i området, tillates ikke anlegg og innretninger som er støyende, gir et rotete visuelt inntrykk eller på annen bryter med estetikken i et naturlig setermiljø.

8. Det skal etableres minst en brannhydrant innen området for fritid og turistformål.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR VANNFORSYNINGSANLEGG

1. Innenfor områdene avsatt til drikkevannsmagasin/ borebrønn, kan det bores etter drikkevann og anlegges brønnhus med trykkforsterkende pumper for felles fordelingsnett. Dersom det ved prøveboring viser seg umulig å plassere brønner på de angitte stedene, kan de flyttes innenfor områdene avsatt til friluftsområde, med nødvendig sikringssone rundt.

§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR RENOVASJON/MILJØSTASJON

1. Innenfor områdene avsatt til hytterrenovasjon skal det plasseres ut containere for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstillende kravene til framkommelighet og bruksvennlighet. Det skal tilstrebtes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.

§7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - KJØREVEG

1. Det skal opparbeides felles privat kjøreveg fram til hver enkelt hytte slik som angitt på planen. Samleveger og stikkveger har en regulert bredde på henholdsvis 10 meter, 8 meter og 6 meter. Før vegen anlegges kan kommunen kreve framlagt lengde- og tverrprofiler til godkjenning. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført.

§8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – TRAFØ

1. Innenfor områdene avsatt til transformator kan det anlegges transformatorstasjon i henhold til elektrisitetsverkets plan for internt fordelingsnett i området.

§9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – PARKERING

1. Det er avsatt områder for felles parkering ved hovedatkomsten til hytteområdene. Disse skal fungere som gjesteparkering. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført. Til sammen skal det være plass til 50 gjesteplasser innenfor området. All øvrig parkering forutsettes tilrettelagt inne på tomtene.



§10 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT – FRILUFTSFORMÅL

1. I LNF-områder med formål friluftsområde kan det anlegges skiløyper og turstier. Det kan foretas nødvendig rydding, opparbeiding og merking slik at løyper og stier kan maskinprepareres. Traseen kan justeres noe for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon. Det kan også i nødvendig utstrekning legges vann- og avløpsledninger, samt bores etter vann.
2. I LNF-områder med friluftsmål skal skogen behandles etter reglene for verneskog i skogloven. Det skal sendes melding til kommunen om evt. flatehogst. Ved behandling skal det legges stor vekt på skjerming og trivsel. Det er viktig at trær og busker bevares som et skjermende skogbelte ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som friluft- og rekreasjonsområde. Rydding av traseer for turstier og eventuelt skiløyper er tillatt, samt felling av enkeltrær for å sikre utsikt og lys på hyttetomtene.
3. I LNF-områder med friluftsmål er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak, når dette etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
4. Jordlovens § 9 og § 12, samt skogbrukslovens § 50 gjelder for LNF-områder med friluftsmål, jfr. jordlovens §2 og skogbrukslovens § 3.

Tillegg:

Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.