

REGULERINGSBESTEMMELSER

Panorama 6

Plan-ID 20180083

Dato: 02.03.2021

Planprosess – både detaljregulering og mindre endring:

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	01.11.2017		
Behandlet 1. gang i planutvalget	06.06.2017	18/43	
Utlagt til 2. g offentlig ettersyn			
Vedtatt av KST	09.05.2019	19/21	
Varsling og høring av mindre reguleringsendring			

1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet. Området kan ifølge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsboliger

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2

Kjøreveier

Annen veggrunn (Tekniske anlegg)

Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.

Friområde

Turdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl §12-5 nr. 6.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål.

2. REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Før utbygging skal følgende være etablert:
1. Geitheiløypa og Sothomheiløypa
 2. Heilårsløype Bjørnenløypa med utgangspunkt ved alpinksenteret.
 3. Lindefjelløypa.
 4. Utbetring av veg til Panorama (min. skogsveg kl. 3 + asfalt).
 5. G/S på nordsida av Bortelidtjønn.
 6. Kulvert for skiløype under fylkesvegen ved Bortelidseter
- 2.2 Innen det er gitt byggeløyve til 5 enheter skal det gjøres utbedringer på Panoramavegen som skissert i rapport datert 09.02.2017.

3. FELLES BESTEMMELSER

- 3.1 Før det gis byggetillatelse skal det for hvert bygg utarbeides:
- Planskisse som viser plassering av bygget på tomta med tilkomstvei og parkeringsplasser, i tillegg snitt som viser nytt og opprinnelig terreng med plassering av bygget.
 - Koordinater for plassering av bygningskroppen og høyde på planert tomt.
- 3.2 Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.
- 3.3 Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.
- 3.4 Det er ikke tillatt med flaggstang.
- 3.5 Det er tillatt å sette opp skigard og steingjerde i tradisjonelle materialer. Steingjerde skal være i naturstein og ikke høyere enn 0,8m. Skigard skal ikke være høyere enn 1,5m, Valdresskigard type tradisjon eller tilsvarende.
- 3.6 Taktekking skal være grasstak. Det skal brukes mørkebrun eller sort beis på bygningene.
- 3.7 Det skal etterstrebes god tilpassing mot eksisterende terreng og mellom tomtene. Skråninger skal tilsås. Dette skal gjøres før ferdigattest på byggene gis.
- 3.8 Angitte byggegrenser skal sikre utsikt og/ eller uteareal på tomtens sørside. Utenfor byggegrensene er det ikke tillatt å oppføre bygg (fritidsbolig, frittstående garasje og bod). Byggegrensen gjelder ikke for øvrige tiltak som planering, mur, biloppstillingsplass etc.
- 3.9 Det er tillatt med forstøtningsmurer. Forstøtningsmurene skal være i naturstein og maks 0,8m høye. Se unntak fra denne bestemmelsen i 4.1.6.

4. REGULERINGSFORMÅL

4.1 Nye fritidsboliger er benevnt med Adresse Hesteheivegen 109-137 og 174-202, se reguleringsplan.

4.1.1 Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg. Det tillates frittstående garasje og boder. Kommunen kan godkjenne at garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra grense mot veg. Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.

4.1.2 Synlige murvegger på bygg høyere enn 0,5m skal kles med panel, naturstein eller liknende.

4.1.3 Hver tomt skal ha minst to biloppstillingsplasser på egen eiendom. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeiding av tomta. BYA for hver p-plass er 18m². BYA for p-plass blir ikke regna som del av BYA for fritidsbebyggelsen.

4.1.4 Bygningene skal ha saltak; min 15 grader, maks 35 grader. Maks møne er angitt med høydekote i plankartet (MMH). Pipe kan trekkes over denne høyden. Mønehøyde for bod målt fra nytt terreng skal ikke overstige 3,5 meter.

4.1.5 Frittliggende fritidsbebyggelse kan bebygges med fritidsbolig på inntil 150 m² BYA. I tillegg kan det bygges frittliggende bod/bod i sammenheng med hytte på inntil 15 m² BYA.

4.1.6 Det er tillatt med oppføring av murer høyere enn 0,8m i 125, 182 og 184. Murene kan etableres i formålsgrense, men minimum 2m fra formålsgrense mot annen veggrunn. Maks høyde for mur er 2,5m i 125, 1,5m i 182 og 2,5m 184. Eventuelle murer skal brukes til planering av tomter, og kan ikke etableres over MHPT.

4.2 Fritidsbolig benevnt med 162 i plankart

4.2.1 Det tillates bod på inntil 15m² BYA med maks møne inntil 3,5m fra gjennomsnittlig terreng.

4.3 Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)

4.3.1 Det tillates trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

4.4 Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg. Trase for VA-anlegg som anlegges i grønnstrukturområdet skal anlegges- og /eller opparbeides slik at aktivitet kan ivaretas.

4.5. Veger

4.5.1 SV1-SV6 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Veghøyder kan fravike fra angitte høyder i plankartet. SV1-SV4 skal ha fast dekke. SV5 og SV6 er adkomster til eventuelle fremtidige områder, og har ikke krav om fast dekke.

4.5.2 Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

4.5.3 Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

4.6 Grønnstruktur

4.6.1 Område til friluftsliv og turdrag kan skjøttes som skog tilpasset friluftssinteressene i området. Det tillates hogst av enkelttrær for utsikt.

4.6.2 Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som, kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

4.6.3 Det skal opparbeides sti gjennom GTD. I øst kan stien kobles på SV1 eller SV3. Det er ikke stigningskrav til stien. Dekket kan være av grus eller flis.

4.6.4 Det tillates fyllinger innenfor GF1, GF3 og GF5-GF8 i forbindelse med planering av tomter. Fyllingene skal ikke være brattere enn 1:2. Fyllingene skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

5. BESTEMMELSESONMRÅDER

Det er angitt 5 bestemmelsesområder med bestemmelser for utforming i plankartet.

5.1 #1 - #3

5.1.1 Det er ikke tillat med sprengning.

5.1.2 Det er ikke tillat med fylling over tilstøtende tomt(er)s høyde, men det er tillat å bruke arealet til fylling mellom opparbeidet tomt og eksisterende terreng.

5.1.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygg.

5.4 #4 og #5

5.4.1 De delene av området som ikke blir brukt til veg, skal jordkles og tilsås.

Dato.....

.....