

REGULERINGSPLANEN FOR AUSTLID-GLÅMHAUGEN, REGULERINGSBESTEMMELSER

31.03.2006

§ 1 GENERELT

1.01

Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1:2000, datert 23.02.05.

1.02

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål i hht. Plan- og bygningslovens § 25:

BYGGEOMRÅDER

(§ 25.1. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse
- Allmenntilgjengelig formål, plass for avfallsbehandlere

FAREOMRÅDER

(§ 25.1. ledd nr. 5)

- Skytebane
- Høyspentlinje
- Områder for trafoer

SPESIALOMRÅDER

(§ 25.1. ledd nr. 6)

- Privat veg
- Privat parkering
- Friluftsområder
- Friluftsområder tjern
- Frisiktsone
- Vegetasjonsbelte

KOMBINERT FORMÅL

(§ 25.2 ledd)

- Veg/skiløype

§ 2 FELLESE BESTEMMELSER

2.01

Ved behandling av byggemelding skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengtilpasning. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke matte farger. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL §74.2.

2.02

Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel.

2.03

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.04

Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL § 67.

2.05

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.06

I områder regulert til fritidsbebyggelse, og i friluftsområder i umiddelbar nærhet til disse områdene, tillates det ikke bruk av snauhogst. Ved eventuell hogst skal det brukes lukkede hogster, og det skal tas hensyn til skogens skjermende effekt for "hytteområdet".

2.07

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.01

Planen viser areal for både eksisterende og framtidig hyttebebyggelse.

3.02

På hver hyttetomt skal det settes ned et fastmerke. Kommunen fastsetter tomtegrenser og bestemmer den endelige plassering av bebyggelsen på tomta. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget mest mulig, med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

For å sikre god terrengtilpasning på de bratte tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesimshøyde og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig, og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt.

Terrenget på tomta skal tilpasses terrenget på nabotomta, og innkjøring skal tilpasses slik at den ikke blir for bratt. Det skal i størst mulig grad unngås at hyttene kommer så høyt i terrenget at de blir eksponert mot horisonten fra noe avstand. (Tilegg av PL-sak 0025/06)

3.03

Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt må ikke overstige 150 m². På tomt H-3; 1, 2, 7 og 8, tomt H-5; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 12, kan bebyggelsen ha tillatt bruksareal (T-BRA) på 180m².

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- a) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- b) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- c) tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

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. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/garasje er maksimalt 25 m².

Hytter med underetasje kan bebygges med inntil 200 m² T-BRA, hvorav hyttas plan 2 ikke skal overstige 120 m² i bruksareal. Det tillates ikke bygget ramloft på hytter som bebygges med underetasje. Dette gjelder selv om planen angir at det kan bygges ramloft. (Tilegg av PL-sak 0025/06)

3.04

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35°. Takvinkel på 1:2 (26,5°) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger. Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Gesimshøyde må ikke overstige 3 m målt fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 5 m, målt fra overkant grunnmur.

På tomtene H-5; 6, 7, 10, 11, og 12 samt H-6; 14,15,16,17, 18, 19, 22, 23, 26 og 27 kan hovedhus bygges med rammloftløsninger, med maksimal mønehøyde på 6 meter fra overkant grunnmur. Bruksarealet på rammloft kan maksimalt utgjøre 1/3 av bruksarealet på hyttas første plan. Ramloft kan ikke plasseres på enden av hyttas hoveddel.

3.05

Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke 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/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

3.06

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.

3.07

Oppføring av gjerde er ikke tillatt, med unntak av et område på inntil 200 m² inntil hytta. Et eventuelt gjerde skal legges i forbindelse med inngangsparti og/eller terrasse, eller for å danne en "tunløsning mellom ulike bygg på eiendommen. Gjerdet skal vises på situasjonsplanen som følger byggesaken.

Et eventuelt gjerde kan være inntil 0,8 m høyt og utføres i naturmateriale som en lokal skigard. Det skal legges vekt på at gjerde skal underordnes helhetsinntrykket av området og det skal ikke virke dominerende. Gjerde skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade eller bli sperret inne.

3.08

Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantenner.

3.09

Nye hytter skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jfr. PBL § 65 og 66.

3.10

Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. PBL § 93.

3.11

Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuell framtidig bebyggelse.

3.12

Kommunen kan kreve innsendt lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

3.13

Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigstillelse utstedes. Utenomhusarealer kan ikke benyttes som lager. Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR AVFALLSBEHOLDERE

4.01

Området skal benyttes til avfallsbehandling. Mindre bygninger/installasjoner til formålet tillates oppført. Området skal gis en mest mulig skånsom utforming.

§ 5 SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG

5.1

Det skal opparbeides private adkomstveger fram til byggetomtene slik som angitt i planen. Adkomstvegene har en regulert bredde på 8m. inkl. veggroft. Regulert vegbanebredde er 4m. Vegene V-14 og V-18 har regulert bredde på 10m. fram til siste vegkryss. V-1, har regulert bredde på 11m og regulert vegbanebredde på 6m. Alle andre veger har regulert bredde på 10m. og regulert vegbanebredde på 5m. Vegbanebredder er innkl. skulder, skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. På veien til Lieseter hyttefelt, ved Austlid seter, skal det opparbeides en planfri krysning med skiløype. Krysningpunktet skal kunne betjene en normal tråkkemaskin.

§ 6 SPESIALOMRÅDE PRIVAT PARKERING

6.01

For område P-1 og P-2 er vist privat parkering. P-1 skal være parkeringsplass for personer som ikke har fritidsbolig i området.

§ 7 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

7.01

I friluftsområde kan tillates mindre bygninger og anlegg som hører til arealets bruk som friluftsområde og ev. bygninger for kommunaltekniske anlegg samt bygninger for seterdrift innenfor eksisterende seteranlegg. Eventuelle gjerder mot friluftsområdene Sf-6 og Sf-7 skal utstyres med trinn for å lette adkomsten i strandsonen rundt Veslesetervatnet.

7.02

Jordlovens §9 og §12, samt skogvernlovens §50 gjelder for spesialområde med formål friluftsområde, jfr. jordlovens §2 og skogbrukslovens §3.

7.03

I spesialområde med formål friluftsområde er det avsatt trasé for skiløyper med bredde på 10m. Ved høyspent-traséen (S-5) er bredden varierende til 30m. Skiløypa som er lagt på nordsiden av veien V9 og langs vestsiden av høyspentledningen og frem til Austlid seter, skal opparbeides av en slik kvalitet at det blir mulig å kjøre skiløyper like tidlig som på en grusvei.

§ 8 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE I TJERN

8.01

Utfylling er ikke tillatt. Naturlig vegetasjon langs tjerna skal bevares. Nødvendig uttynning av randvegetasjonen og opprensning og tiltak som hindrer gjengroing av vannspeilet kan likevel gjennomføres

§ 9 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSOMRÅDE

9.01

I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det henvises til vegloven.

§ 10 SPESIALOMRÅDE VEGETASJONSBELTE

10.01

I området skal eksisterende kantsone ivaretas.

§11 FAREOMRÅDE HØYSPENNINGSANLEGG

11.01

Området F1 viser eksisterende høyspenttrasé med en regulert bredde på 15 meter. Tiltak i fareområdet krever linjeeiers tillatelse, med unntak av tradisjonell landbruksdrift samt opparbeidelse av stier og skiløyper

11.02

I områdene T1 – T4 kan det oppføres transformatorer.

§12 KOMBINERT FORMÅL VEG/SKILØYPE

12.01

Kombinert formål veg/skiløype er privat veg med regulert bredde på 10m og regulert vegbanebredde på 5m. Veger som har kombiner formål skal ikke brøytes da vegtraséene skal brukes som skiløyper.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

13.01

Planfri krysning mellom veien til Lieseter hyttefelt, ved Austlid seter, og skiløypa skal være opparbeidet innen 1.10.2006.

Vegstrekningen mellom Austlid seter og innkjøringen til Austlid Fjellstue & Hytter (Austlidhaugen) må opparbeides innen 01.10.2006, i en vegbanebredde på 6 m, noe som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedtatt 31.03.92.