

## **Bestemmelser til Reguleringsplan for Solsteinslie – østre del**

Bestemmelsene er vedtatt:

Bestemmelsene er sist revidert: 23.07.2015

### **§ 1 PLANENS FORMÅL**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger i østre del av Solsteinslie i samsvar med kommuneplanens arealdel.

### **§ 2 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 14.04.2015.

### **§ 3 REGULERINGSFORMÅL**

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Utleiehytter
- Skiløypetrase
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Faresoner

- Flømfare
- Høyspenningsanlegg

Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Bevaring naturmiljø – bekkedrag og myrparti

Båndleggingssoner – D:

- Bevaring kulturmiljø - Kulturminner

### **§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### **a) 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 BFF1-14 og BUH1 og trafikkområdene, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF1-14 og BUH1 må avløpsanlegget for planområdet være ferdig opparbeidet/ anlagt.

#### Krav vedrørende veier og parkering

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene BFF1-14 og BUH1, skal veier og parkering 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.

#### **b) Dokumentasjonskrav**

##### Situasjonsplan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i hytteområdene BFF1-14 og BUH1 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
- Nødvendige profiler for å vise terrenningrepet – med høyder på fylling og skjæring i henhold bestemmelsenes § 5 b) – visualisert gjennom foto eller 3D som viser hyttens plassering i terrenget.
- Avkjørsel, veier og parkeringsplasser
- Eksisterende terreng som skal bevares – minimum 50 % av tomtearealet
- Eksisterende og eventuelt ny vegetasjon
- Tomtegrense

##### Anlegg og drift av avløpsanlegg:

Med søknad om tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at avløpsvannet håndteres i tilsvarende system som for Haugastølen. Kommunen skal godkjenne ansvarshavende foretak ved bygging av avløpsanlegget. Kravene i plan- og bygningslovens § 93, forskrift om foretak for ansvarsrett og tema-veiledning for godkjenning av foretak legges til grunn for godkjenningen av foretaket. Som dokumentasjon kan sentral godkjenning eller dokumentasjon som tilsvarende søknad om lokal godkjenning av foretak nyttes.

Ansvarshavende for byggingen av anlegget er ansvarlig for at anlegget er utført i samsvar med kommunens krav og skal når anlegget er ferdig, bekrefte dette overfor kommunen.

Eieren av avløpsanlegget er ansvarlig for at anlegget drives og vedlikeholdes slik at kravene kommunen stiller til dette, følges.

#### **c) 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.

#### **d) Avkjørsler**

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

Sikktrekanten skal være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

Innenfor frisisiktonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

#### **e) 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. Byggeskikkrettlederen for Vang kommune skal gjelde.

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.

#### **f) Kulturminner**

##### Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

#### **g) 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*.

##### Abløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til godkjent avløpssystem – som for Haugastølen. Se § 4a). Det skal benyttes godkjent gråvanns-rensanlegg med etter-polering i infiltrasjonsgrøft.

##### Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler. Renovasjonsanlegget ved krysset Haugastølvegen-Helinvegen skal benyttes til renovasjon – med plassering av containere for mottak av husholdningsavfall.

### **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **a) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF1-14 og BUH1**

##### Generelt for de nye byggeområdene for hytter

- Planen viser areal for ny hyttebebyggelse.
- Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
- Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.

### Arealbruk

Områdene BFF1-14 rommer 43 nye tomter for fritidsbebyggelse. I områdene er tillatt å føre opp frittliggende fritidsboliger.

Område BUH1 rommer 5 nye tomter for fritidsbebyggelse for utleie.

Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet.

### Plassering og utforming av nybygg, terrengendringer, belysning med mer

1. Hyttene skal legges lavt i terrenget, og hyttene skal i størst mulig grad tilpasses det naturlige terrenget omkring. 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 hovedhytta skal ligge parallelt med kotene på kartet. Øvrig bebyggelse kan ha møneretning på tvers av terrengkotene.
2. Mønehøyden for hovedbygg skal ikke være over 5,5 m, og gesimshøyden skal ikke være over 3,10 m målt fra ferdig grunnmur.
3. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter – tverrfall mellom 1:4 og 1:6, 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 plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.
4. Terrasse kan oppføres i inntil 30 % av hyttas areal, men ikke større enn 40 m<sup>2</sup>.
5. Det tillates bygd oppstugu på tomtene. Der oppstugu oppføres, tillates en maksimal mønehøyde 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).
6. Det kan bygges inntil 3 bygg – hovedhytte, uthus/ anneks, og garasje – på hver tomt. Uthus/ anneks og garasje skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Dersom bebyggelsen etableres i tun, kan uthus/anneks og garasje ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
7. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 180 m<sup>2</sup>, Uthus/anneks skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> bebygd areal og garasje skal ikke være over 40 m<sup>2</sup> bebygd areal.
8. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargene skal være mørke og matte jordfarger
9. Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre.
10. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer ikke overstige 60 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 tilliggende terreng gjør dette mulig. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.
11. Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der minst 50 % av tomtearealet skal være urørt terreng.
12. Tunområde som dannes av bebyggelsen på tomta (inntil 3 bygg), kan inngjerdes. Dette skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Gjerde skal være skigard og ha en maks. høyde på 1,2 m. Inngjerdet område skal utgjøre inn til 100 m<sup>2</sup>. Bygninger og gjerde skal være sikret slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.
13. Det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.

14. Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

#### Utnyttelsesgrad og parkering

15. Bebygd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 15 % av tomtearealet.  
16. Det skal parkeres på hver enkelt tomt, og det skal opparbeides minst 2 plasser per fritidsbolig. Utvendig biloppstilling regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

#### **b) Energianlegg - område BE1**

##### Arealbruk

Område BE1 skal sikre oppføring av ny transformatoriosk for det nye hyttfeltet.

#### **c) Skiløypestrase – område BST1-2**

##### Arealbruk

Området skal sikre skiløype inn til hyttfeltet.

### **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

#### **a) Kjøreveg – område SKV1-5**

##### Arealbruk

SKV1 er privat veg – Haugastølvegen, er samleveg for planområdet. Vegen skal forlenges slik planen viser, og skal være hovedatkomstveg for fremtidige byggeområder som det er naturlig å knytte til denne vegen, og som ligger inne i godkjent kommunedelplan for Grindafjellområde. SKV1 er vist med reguleringsbredde på 12 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg SKV1 skal være 15 m. Veg SKV1 kan stenges med bom for å hindre uønsket trafikk.

SKV2-5 er private veger og atkomstveger til byggeområdene innenfor planområdet. Vegene har reguleringsbredde på 8 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg SKV2-5 skal være 12,5 m. Garasjebygg for SKV2-5 kan avvike fra kravet til byggegrense, og ligge nærmere midtlinje veg. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle og avgjøres i byggesøknad.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

#### **b) Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område SVT**

##### a) Arealbruk

SVT er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

### **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

#### **a) Landbruksformål – område LL**

##### a) Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Område regulert til Landbruksformål – LL, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av skiløyper i områdene. Vegetasjonen skal for øvrig skjottes på en skånsom måte. Områdene kan

nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Områdene er som landbruksområde tilgjengelig for beitende husdyr.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **a) Faresoner**

#### **Høyspenningsanlegg - område H370\_1 – Trafo**

##### **a) Arealbruk**

Område H370\_1 utgjør faresonen for transformator kiosken i område BE1. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg nærmere trafoen enn 5 meter.

#### **Flomfare - område H320\_1 – Bekkedrag**

##### **a) Arealbruk**

Område H320\_1 utgjør hensynssonen langs bekkedraget som berører planområdet i nord. Sonen har en bredde på ca. 40 meter – ca. 20 m ut fra bekkkant på hver side. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer eller byggetiltak innenfor faresonen.

### **b) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

#### **Bevaring naturmiljø - område H560\_1 – Myrområde**

##### **a) Arealbruk**

Område H560\_1 utgjør hensynssonen for et myrområde som berører planområdet. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonen.

### **c) Hensynssone D – Båndleggingssone**

#### **Bevaring kulturmiljø - område H730\_1-2 - Kulturminner**

##### **a) Arealbruk**

Områdene H730\_1-2 utgjør hensynssonene i 2 registrerte kulturminner som berører planområdet i nordvest. Innenfor båndleggingssonene H730\_1-2 er det registrert kokegroplokalitet - ID 94906 i område H730\_1 og ID94907 i område H730\_2.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Det er ikke tillatt å fylle på masser over kulturminnet og tungt lastede kjøretøy kan ikke kjøre over kulturminnet under anleggsarbeid.