

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANE FOR
**FJÆLUHØGDA HYTTEGRENDE, TOTEN ALMENNING, LODD NR. 5,
ØSTRE TOTEN KOMMUNE.**

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å lage en helhetlig reguleringsplan med 28(25 nye og 3 eksisterende) festetomter. I tillegg til hyttetomtene omfatter planen bl.a. vegadkomst til alle nye hytter og 3 vannposter for drikkevannsforsyning. Det legges vekt på god naturtilpasning av vei og tomter, skånsom behandling av eksisterende vegetasjon.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet datert 26.4.2012 med reguleringsgrenser – gnr. 311 bnr. 1 i Østre Toten kommune. Planen er fremstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling med festetomter.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

Konsentrert fritidsbebyggelse
Vannforsyningsanlegg, brønn

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Privat veger
Parkering

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5. ledd nr 5)

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr. 6)

Friluftsområde i sjø

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Landskap og terreng.

Nødvendige inngrep i forbindelse med opparbeidelse i området skal utføres så skånsomt som mulig. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum. Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av humusdekke og stedegen vegetasjon. Veger og bebyggelse skal innordne seg landskapets karakter og terrengform.

Ved tiltak i området skal det tas høyde for situasjoner med ekstremnedbør.

Med unntak av de eksisterende hyttetomtene (tomt 31 og 32), er det ikke tillatt å sette i verk bygge – og anleggsvirksomhet i en sone på 50 m fra vann og vassdrag. For å bevare vassdragsnært plante, fugl – og dyreliv, skal områder med naturlig kantvegetasjon bevares. Kantvegetasjonen skal være på minimum 6 m.

2.2 Krav om situasjonsplan.

Med byggemeldingen skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og påført utvendige hovedmål. Plassering av eventuell bygning 2 og 3 skal også være vist på situasjonsplanen, selv om de ikke skal oppføres samtidig med huset. På situasjonsplanen skal også intern adkomstveg på tomta, planering av tomt, evt. murer og andre meldepliktige tiltak vises. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng. Kommunen skal godkjenne den endelige plasseringen av omsøkte tiltak.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering og vannforsyning (V1 – V3) være opparbeidet og godkjent.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse

4.1.1 Plassering av bebyggelse

All bebyggelse på tomta skal plasseres innenfor regulert sirkel med en radius 12,5 m. I de tilfeller der det er vanskelig byggegrunn innenfor 12,5 meters radius fra tomtefestet i vedtatt reguleringsplan, kan kommunen gi tillatelse, etter en særskilt vurdering, til at tomtefestet flyttes inntil 5 m fra vedtatt tomtefeste. Samlet bebyggelse på festet skal likevel bygges innenfor en radius på 12,5 m målt fra nytt fastpunkt.

Ved avvik av inntil 5m fra tomtefeste i vedtatt reguleringsplan, skal det sikres at ingen hytter plasseres slik at det fører til redusert utsikt for nabohytter og til uheldige naturinngrep i forhold til plassering på vedtatt tomtefeste.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Hovedbygget skal ha lengderetning og hovedmøneretning parallelt med høydekotene.

For tomtene 31-32, beliggende langs Fjælutjernet, skal all utvidelse av eksisterende bebyggelse og nybygging skje i retning vekk fra vassdraget.

4.1.2 Grad av utnytting

For tomtene med adkomst er maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 125 m². For tomtene langs vassdrag, dvs tomtene 19 og 20 er maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 75 m². Parkeringsarealet inngår i grad av utnytting, for hytter med vegadkomst skal det iberegnes en parkeringsplass på minimum 15 m² pr hytte.

Bebyggelsen kan fordeles på inntil 3 bygninger. Hovedbygningen skal ikke overstige 75 m² BYA. Tillatt BYA for hver av bygning nr. 2 og 3 er maksimalt 30 m².

Terrasser/plattinger kan tillates innenfor maksimal størrelse på 30 m². Eventuelle målbare terrasser inngår i grad av utnytting.

Overbygde terrasser skal inngå i beregningen av størrelsesbegrensningen på 75 m² for hovedhytta. Eventuelle målbare terrasser som ikke er overbygd, skal derimot ikke inngå i beregningen av størrelsesbegrensningen på 75 m² for hovedhytta.

4.1.3 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 3,0 m og maksimal mønehøyde er 5,0 m, målt fra overkant grunnmur. Grunnmurshøyden/pillarhøyden skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For terrasser se pkt 4.1.5.

4.1.4 Terrenginngrep

Det skal tas hensyn til terrengforholdene ved plassering av hytta. Hytta skal tilpasses terrenget.

Terrenginngrep kan maksimalt være slik at høyde på fylling og dybde på skjæring avviker +/- 1,0 m fra opprinnelig terreng. Det er ikke tillatt og bare fylle opp skrånende tomter, da det skal tilstrebes massebalanse i tverrsnitt.

Planlagte terrenginngrep og planeringsarbeider skal synliggjøres i byggesøknad, jfr pkt 2.2.

4.1.5 Estetikk

Bygningsvolumer skal være klare og enkle, bestående av enkle geometriske former som danner et tett bygningsmiljø. Bygning nr. 2 og 3 skal i form og uttrykk tilpasses hytta.

Bygninger skal oppføres i tre, evt. i kombinasjon med naturstein. Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke lysreflekterende overflate. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Det tillates ikke arker eller andre takoppbygg høyere enn hyttas hovedtak sitt møne.

Terrasser/plattinger kan tillates innenfor maksimal størrelse på 30 m². Terrassegulvet skal maksimalt være 1,0 m over terreng. Terrasser skal sys igjen mot bakkeplan.

4.1.6 Vann og avløp

Det tillates ikke innlagt vann.

Innlagt vann defineres slik:

”Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg (også innvendige cisterner), tanker eller lignende, over 25 liter, som gjennom rør eller ledninger, er ført eller går innendørs.

Retningslinje vann- og avløp: *Sweco sin rapport for fremtidige avløpsløsninger for planområdet viser at utbyggingsområdene har svært begrensede løsmasseforekomster som er egnet for infiltrasjon og rensing av gråvann. I tråd med rapporten fra Sweco anbefales det derfor at gråvann fra hyttene forrenses i gråvannsfiler før utslipp til drenering eller løsmasser. Som toalettløsning anbefales biologisk toalett, forbrenningstoalett eller komposteringstoalett. Alt utslipp av svartvann er søknadspliktig. Dvs. at alle toalettløsninger som benytter vannspyling krever utslippstillatelse. Eventuelle tanker, slamavskillere, pumper og andre typer tanker eller anleggsdeler som krever tømning eller service må være tilgjengelige for tømning og service hele året. Dvs at det må være helårs adkomstvei/tilgjengelighet for lastebil.*

4.1.2 Gjerding

Inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenses til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30m², er tillatt. Eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i størrelsesbegrensningen på 30m² inngjerdet areal. For tomtene 31-32 tillates det ikke gjerding i retning fra hytta mot vannet.

Gjerdene kan være inntil 1.1 m høyt, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Portal er ikke tillat. Grind skal slå utover.

4.2 Vannforsyningsanlegg, brønn

Det er avsatt 3 områder for vannforsyning innenfor planområdet. I disse områdene skal det etableres vannposter. Vannpostene skal være frostsikre og skal sikres mot tilførsel av overflatevann. Nærområdet omkring vannposten skal gjerdes inn.

4.3 Skiløype

Avsatt område til skiløype. Kan opparbeides for kjøring med løypemaskin.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Privat veg

Reguleringsbredde for privat veg er 8 m, med en vegbredde på 4,5 m inkludert skulder.. Vegene skal opparbeides ihht skogbilklasse 3, og med en stigning på maks. 1:10. På kurante delstrekninger kan det i særskilte tilfeller vurderes å tillate en høyere stigning.

Stikkvegene til enkelthytter har en reguleringsbredde på 6 m. Stikkvegene tillates etablert med en smalere vegbredde.

Ved nødvendige bekkekryssinger skal dimensjoneres tilstrekkelig for å ta unna for ekstremnedbør. Bekkekryssningene og overvannshåndteringen skal utformes slik at det ikke medfører uønskede erosjons- og flomhendelser.

5.2 Parkering

Det er avsatt ett område for parkering for hytteeiere og besøkende. Eksisterende hytter uten adkomst, skal benytte dette området til parkering.

§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

7.1 LNF

I området tillates tradisjonell landbruksdrift.

I tillegg kan det tillates tilrettelegging som er i samsvar med områdets bruk som nærområde til et hyttefelt. Dette kan være tiltak som for eksempel turstier/skiløyper, bål/grillplaser og bord/benker. Eventuelle tiltak skal opparbeides på en skånsom måte og tilpasses de naturlige omgivelsene.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Friluftsområde i sjø

Området reguleres til tjern og benyttes i friluftssammenheng.

Retningslinjer i forbindelse med eventuelle funn av kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.