

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VARDAMORKJE

Det regulerte området er på plan vist med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder
 - Fritidshus
 - Utleiehytter/forretning
2. Landbruksområder
4. Friområde
 - Sommer / vinterløype
5. Fareområde
 - Kraftledning
6. Spesialområde
 - Friluftsområde
 - Privat veg
 - Felles vannkilde
 - Jordinfiltrasjon
 - Bevaring
 - Kommunalteknisk anlegg
7. Fellesområder
 - Felles parkeringsplasser

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Fellesbestemmelser

- a) Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal være i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og evt. fremtidige byggetrinn.
- b) Ved utforming av bebyggelse skal det tas hensyn til lokal byggeskikk. Bygg og anlegg, herunder veger, skal gis god landskapstilpasning. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Bebyggelsen skal ligge slik at møneretningen er mest mulig parallell med høydekurvene.
- c) Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 24-30 grader. Vinkel på 26,5 grader anbefales. Tak og fasader bør ha matte og naturvennlige farger. Gesimshøyden må ikke overstige 240 cm, og grunnmuren ikke overstige 100 cm.
- d) Inngjerding av hyttetomte eller område for uteiehytter tillates ikke.
- e) Bebyggelsen har rett og kan kreves tilknyttet offentlig vann- og avløp dersom slik legges inn til eller over planområdet.
- f) Mast for vindmøller og utvendig parabolantenner kan tillates etter søknad og under forutsetning av god landskapstilpasning.
- g) Innlagt vann krever utslippstillatelse etter reglene i forurensingsloven. Kjemisk klosett tillates ikke brukt, jmf, helseforeskriften i Sel. Som privetløsning tillates kun biologisk klosett.

- h) Byggegrense for regulerte stier/løyper er 20 m. Byggegrense mot kjøreveger er 20 meter. For fylkesveg 437 gjelder 15 meter byggegrense. Avkjørsler fra fylkesvei 437 skal opparbeides og holdes ved like i henhold til vegnormalene for Statens vegvesen og forskriftene til veglovens § 43.

1.2 FRITIDSHUS

Den samlede bebyggelsen på hver hyttetomt må ikke overstige 145 m² tillatt bruksareal(BRA) inkludert evt anneks, uthus m.v. (Fordelt på 120 m² BRA til bygninger og 25 m² til biloppstillingsplasser) målt etter NS 3940-2007 utgave, jf. Teknisk forskrift 1997 (TEK) til Plan- og bygningsloven. Enkeltbygg skal ikke overstige 100m² BRA. Bruksareal for åpent overbygget areal kan maksimalt være 10% av det enkelte byggs bruksareal. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje, loft kan ikke innredes.

- a) Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som
- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
 - to/tre bygninger (frittstående hytte, anneks, uthus)

Oppføres bebyggelsen som 2 eller 3 bygninger, forutsettes at disse plasseres i tunform, og så nær hverandre (maks 8 meter) at de ikke kan danne egne tomteenheter og fradeles.

- b) Hver tomt kan være på inntil 2000 m².

1.3 UTLEIEHYTTER

På område avsatt til utleiehytter skal det oppføres fritidshus for utleie. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bebyggelse. Det kan oppføres inntil 8 enheter med tillatt bruksareal BRA = 500 m². Området betraktes som en enhet og kan ikke deles opp.

1.4 FORRETNING/HOTELL

I områder regulert til slikt formål kan det oppføres bygninger med tilknytning til driften, inkl beboelseshus for eier/ansatte. Areal regulert til dette formål må betraktes som en driftsenhet og kan ikke deles opp. TU=80%.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- a) Området kan nyttes til vanlig landbruksdrift.
- b) Området omfattes av verneskogbestemmelsene for Sel og all hogst utenom det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse og anlegg på den enkelte tomt skal bare skje etter utvisning/blinkning av skogoppsynet.
- c) Særegne skogstyper som kraggfuruer, tørre og vridde trær, hekketrær etc. skal bare unntaksvis hogges. Særlig gjelder dette i nærarealet til vegger, stier, løyper og bebyggelse.

4. FRIOMRÅDE

Sommerstier og vinterløyper er regulert til friområde med en formålsbredde på 10 meter. Stier og løyper skal kunne ryddes og merkes og prepareres maskinelt for vinterbruk.

5. FAREOMRÅDE

Høyspentlinjer. Innenfor område regulert til fareområde er det ikke tillatt å føre opp byggverk. Sti/løype kan anlegges i området. Nye lavspenningledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Også eldre ledningsnett av denne type bør over tid legges i jordkabel.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Friluftsområde.

Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for almenhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde.

Innenfor området kan det ikke drives landbruksvirksomhet utover tradisjonell beiting. Ordinær skogsdrift, oppdyrking eller oppføring av driftsbygninger innenfor landbruket tillates ikke. Jmf pkt. 2 "Landbruksområder"

6.2 Felles vannkilder

Området som er regulert til felles vannkilde skal nyttes til etablering av vannforsyning. Området kan ikke bebygges ut over nødvendige tekniske anlegg. Områdene kan gjerdes inne.

6.3 Jordinfiltrasjon.

Områdene kan nyttes til infiltrasjon av avløpsvatn fra fritidsbebyggelsen. Plassering av avløpsanlegg, valg av avløpsløsning, dimensjoner etc. skal skje i hht. "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg."

6.4 Bevaring

I spesialområde S1 -5 er det registrert kullgroper og jernutvinningsanlegg fra middelalderen som er fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6, og 8.

Alle inngrep innen disse spesialområdene skal på forhånd legges fram for kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

6.5 Privat veg.

Private veger i området skal være opparbeidet før det gis delingstillatelse på tomtene. De viste veger i plan kan opparbeides til bilveg. Andre veger enn de som er vist i plan skal ikke opparbeides til bilveg. De viste veger i plan kan ikke vinterbrøytes, med unntak av adkomstvegen fra FV437 til vinterparkeringsplassen vest for Høvringsåa. Det forutsettes at de viste veger i plan skal gi lovlig adkomst etter Plan og bygningslovens § 66 nr 1.

6.6 Kommunalteknisk anlegg

Området er regulert til felles renseanlegg. Området kan ikke bebygges ut over nødvendige tekniske anlegg. Området kan gjerdes inn.

6.7 Privat avkjørsel/parkeringsplass.

Ny avkjørsel fra FV 437 er felles for hele området og for øvrig eiendommer som naturlig eogner til vegen. Avkjørsel skal anlegges i samsvar med vegnormalene.

Som fellesområder for privat veg gjelder også de viste parkeringsplasser i plan.

Felles vinterparkeringsplass gjelder for alle eiendommer innenfor reguleringsplanen.

Parkeringsplass P1 gjelder for gnr. 273 bnr 21 med eksisterende og nye tomter.

Parkeringsplass P1 gjelder for gnr. 273 bnr 7 med eksisterende og nye tomter.

Parkeringsplass P1 gjelder for gnr. 276 bnr 2 med eksisterende og nye tomter.

Parkeringsplass P1 gjelder for gnr. 274 bnr 1 med eksisterende og nye tomter.

Parkeringsplass P1 gjelder for gnr. 271 bnr 1 med eksisterende og nye tomter.

Parkeringsplass P4 gjelder for gnr. 276 bnr 3 med eksisterende og nye tomter.
Parkeringsplass P5 gjelder for gnr. 260 bnr 1 med eksisterende og nye tomter.

Parkeringsplass P5 gjelder for gnr. 271 bnr 1 med eksisterende og nye tomter.
Parkeringsplass P5 gjelder for gnr. 273 bnr 21 med eksisterende og nye tomter.

ANDRE BESTEMMELSER

Kommunens faste utvalg for plansaker kan vedta mindre vesentlige endringer i planen og gi dispensasjon fra plan når særlige grunner foreligger, jmf. Plan og bygningslovens § 7 og §28.1

RETNINGSLINJER

Det er ikke kjent at det finnes automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses dersom virksomheten berører kulturminnet eller deres sikringssoner på 5 meter, j.fr. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring for å avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle vilkår for dette.

Vedtatt

Sel kommunestyre 26.05.2008