

Reguleringsplan for Gudbrandslie hyttegrennd, øvre del i Vang kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet 03.02.2006 av Rambøll Norge AS. Revidert 21.02.2006 og 20.06. 2006 etter behandling i kommunestyret 15.06.2006. Mindre endring etter vedtak 067-17 i Hovudutval for utvikling 12.09.17 og 06.07.18.

Saksbehandling	Dato	Saksbehandlar	Saksnummer
Varsel om oppstart	13.12.2005	Rambøll/HaS	
Hovudutvalg for utvikling, 1. gang	14.02.2006	KARMAR	025/06
Offentleg ettersyn	20.02.06-25.03.06	KARMAR	
Hovudutvalg for utvikling, 2.gang	16.05.2006	KARMAR	047/06
Kommunestyret	15.06.2006	KARMAR	35/06
Hovudutval for utvikling	12.09.2017	DOLSIM	067/17

1. GENERELT

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:2.000, disse reguleringsbestemmelsene, en orientering om planen og en illustrasjonsplan. Bestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensen på reguleringsplankartet. Planområdet er regulert til disse formål:

Pbl §25, 2. ledd:	Kombinerte formål	Fritidsbebyggelse/Forretning F1-F4
Pbl §25, 1. ledd nr 1:	Byggeområde	Leilighetsområde/forretning L1 Beverting B1
Pbl §25, 1. ledd nr 4:	Friområde	Skiløype Ski
Pbl §25, 1. ledd nr 5:	Fareområde	Høyspentanlegg, nettstasjon Rasfare
Pbl §25, 1. ledd nr 6:	Spesialområde	Privat veg Drikkevannsmagasin, høydebasseng H1-H2 Friluftsområde på land

2. VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

Før iverksetting av tiltak etter denne reguleringsplanen skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatisk fredete kulturminnene innenfor planområdet. Dette gjelder 8 kullgroper; id 89578, 89654, 89706, 89691, 89692, 95348, 95351 og 95362.

Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

3. BYGGEOMRÅDE

3.1 Fellesbestemmelser

- a) Bygg skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Byggegrenser er vist på plankartet.
- b) Utomhusarealer bør opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig. Utomhusarealene skal være ferdigstilt senest ett år etter at brukstillatelse er gitt, og senest innen det anmodes om ferdigattest.
- c) Tomta sin naturlige vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende vegetasjon og karakteristiske landskapselement som kampesteiner, koller skal tas vare på så sant den ikke er i konflikt med aktuelle anlegg. Alle nyskapte sår i terrenget skal reetableres med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon innenfor berørte områder skal tas av, mellomlagres og tilbakeføres.
- d) Eventuelle midlertidige veger og kjørespor skal tilbakeføres til naturmark.
- e) All bebyggelse skal knyttes til offentlig vann, avløp og renovasjon. Anlegg for el, tele, bredbånd etc skal legges som jordkabler. Det tillates ikke luftlinjer innen området.

3.2 Fritidsbebyggelse/forretning (F1-F4)

- a) I områdene kan det bygges fritidsboliger. Det er tillatt med utleie. Tomter kan ikke deles.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres med situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, adkomstveg og stikkledning for vann og avløp. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde.
- c) Tomteareal som forutsettes ryddet for vegetasjon skal angis på tegning som vedlegg til søknad, og avgrenses med merkebånd før utbygging starter, for å unngå inngrep utover dette arealet.
- d) Det er ikke tillatt å opparbeide plenarealer på tomta. Berørt markflate skal tilbakeføres til naturmark. Overflata skal arronderes slik at den får en struktur som harmonerer med omkringliggende terreng. Avdekningsmasser skal tilbakeføres og det skal sås til med egna grasfrøblanding. Det skal sås tynt for ikke å hindre naturlig innvandring fra omkringliggende områder.
- e) Utendørs oppholdsareal med fast dekke skal ikke overskride 50 m² eksklusive terrasse, og skal ha dekke av tre eller naturstein.
- f) Høyde på fylling og/eller skjæring kan maksimalt avvike 1,5 meter fra eksisterende terreng. Forstøtningsmur kan ha en maksimal høyde på 1,2 meter og skal utføres i naturstein.
- g) Det skal opparbeides adkomst og to biloppstillingsplasser á 18 m² innenfor hver tomt. Adkomst og biloppstillingsplass skal opparbeides med grusdekke som skal sås til (grusarmert gras).
- h) Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Hovedmøneretningen på hovedhytta skal ligge parallelt med koteretningen. Brede gavlvegger skal unngås. Bygninger skal ha saltak med vinkel 25-35 grader. Hovedmateriale i alle bygg skal være tre eller naturstein. Taktekking skal være torv eller skifer.
- i) På hver tomt kan det bygges et hovedhus på maksimalt 200m² BYA og anneks, uthus, eller andre mindre bygninger i forbindelse med hovedformålet. Det kan ikke bygges flere enn to bygg på hver tomt.
- j) Alle bygg på samme tomt skal ha lik takvinkel, materialbruk og farge.
- k) Farger på bygninger skal være mørke og matte jordfarger, inntil to ulike farger på hver bygning. Dette gjelder i utgangspunktet også vindusomramming og eventuelle vindskier, men det kan brukes inntil én annen farge på disse, etter godkjenning som del av byggesøknad. Tømmerbygninger skal behandles med mørk tjærebeis.
- l) Det er tillatt med "oppstugu" eller takoppløft der terrenget ligger til rette for dette, og hytta ikke blir for mye eksponert. Er tiltakshaver usikker på tomtens bruksmulighet avklares dette gjennom forhåndskonferanse med Vang kommune.
- m) Hovedbygget kan ha en maksimal mønehøyde på 5,0 meter og en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter. Der oppstue **nyttes** er maksimal mønehøyde på oppstue 6,5 meter og maksimal gesimshøyde 5,5 meter. Oppstugu eller takløft kan ha en bredde på inntil 1/3 av hovedvolumets lengde utvendig målt og skal ha tilnærmet samme takvinkel som hovedbygget. På tomter mindre enn 2,0 daa skal annekset ikke være større enn 40 m² med mønehøyde på inntil 4,0 meter og gesimshøyde på inntil 3,0 meter. Alle mål er regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette skal fremgå av tegninger vedlagt søknad.
- n) Underetasje skal legges lavt i forhold til omkringliggende terreng. Gulv i underetasje skal ikke ligge høyere enn laveste opprinnelige terreng inntil grunnmuren og synlig grunnmurareal skal ikke være mer enn 50% av grunnmurens totalareal. Synlig grunnmur skal forblendes med naturstein. Maksimal mønehøgde for bygg med underetasje er 5,5 meter og maksimal gesimshøgde 4,0 meter.
- o) Vinduer skal deles opp med poster og losholter, alternativt sprosser. Vindusflater skal ikke være det dominerende element i noen fasader.

- p) Område for fritidsbebyggelse er på plankartet delt inn i flere delområder. Spesielle bestemmelser knyttet til delområder er angitt nedenfor. Samlet grunnflate av bygninger på hver tomt er avhengig av tomtestørrelsen og skal ikke overstige maksimalt bebygd areal (BYA) i tabellen nedenfor.

Område	Hytte nr	Tomtens størrelse i m ²	Maksimalt bebygd areal i m ²	Tillat med:		Taktekking
				Underetasje	Oppstugu	
F1	81-107	<1,4 daa	150	Enten underetasje eller oppstugu		Torv/skifer
		1,4 – 2,0 daa	200	Enten underetasje eller oppstugu		Torv/skifer
		>2,0 daa	250	Enten underetasje eller oppstugu		Torv/skifer
F1f og F1g	108-116	Som F1	Som F1	Nei		Torv/skifer
F2	117-129	<1,4 daa	200	Nei	Nei	Torv/skifer
		1,4 – 2,0 daa	250	Nei	Nei	Torv/skifer
		>2,0 daa	300	Nei	Nei	Torv/skifer
F3	130-139	<1,4 daa	200	Nei	Nei	Torv/skifer
		1,4 – 2,0 daa	250	Nei	Nei	Torv/skifer
		>2,0 daa	300	Nei	Nei	Torv/skifer
F4	140-161	<1,4 daa	150	Nei	Ja	Torv/skifer
		1,4 – 2,0 daa	200	Nei	Ja (1)	Torv/skifer
		>2,0 daa	250	Nei	Ja (1)	Torv/skifer

(1) På tomtene 140 og 154 tillates ikke oppstugu

- q) Tomtene 81 og 97 ligger i et område som er definert som rasfarlig. Tomtene kan ikke fradeles og bebygges før godkjent rassikring er utført og tilfredsstillende dokumentert i henhold til minstekrav i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
- r) Gjerder, skilt, flaggstang, portaler, frittstående levegger, parabolantenn, reklameinnretninger eller lignende er ikke tillatt. Tillatelse til oppføring av frittstående anlegg som utepeis, badestamp etc kan søkes om etter plan- og bygningslovens § 94.

3.3 Leilighetsområde/forretning (L1 og L2)

I områdene kan bygges leilighetsbygg og hytter for utleie, og evt. servicebygg. I område L1 tillates en BYA på inntil 25%, en maksimal mønehøyde på 12,0 meter og en maksimal gesimshøyde på 8,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I L2 tillates en BYA på inntil 25%, en maksimal mønehøyde på 10,0 meter og en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Høyde på synlig del av grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter over ferdig planert terreng. Synlig grunnmur skal forblendes med naturstein.

Før utbygging må tiltakshaver fremme en bebyggelsesplan eller mer detaljert reguleringsplan for godkjenning etter plan- og bygningsloven. Som vedlegg til bebyggelsesplan eller reguleringsplan skal det legges frem en modell som viser bygningsvolum i forhold til terreng og infrastruktur i områdene.

Innen område L1/L2 skal det avsettes en plass på inntil 1 daa for avfallshåndtering. Denne skal være etablert før hytter eller leiligheter innen planområdet kan tas i bruk.

Deler av område L1/L2 kan etter søknad midlertidig brukes til riggområde samt mellomlagring og evt. knusing av masser for bruk i overbygning i veger innen reguleringsplanens område.

3.4 Bevertning (B1)

BYA kan være inntil 25%, mønehøyde inntil 10,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng og gesimshøyde inntil 5,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på synlig del av grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter over ferdig planert terreng. Synlig grunnmur skal forblendes med naturstein.

Før utbygging må tiltakshaver fremme en bebyggelsesplan eller en mer detaljert reguleringsplan for godkjenning etter plan- og bygningsloven.

4. FRIOMRÅDE/SKILØYPE

Her kan det etableres skiløyper. I skiløyper kan det legges vann- og avløpsanlegg.

5. SPESIALOMRÅDE

5.1 Private veger

Veg til høydebasseng H1 skal ikke brøytes vinterstid med mindre det oppstår helt spesielle adkomstbehov til høydebassenget.

5.2 Drikkevannsmagasin/høydebasseng (H1 og H2)

I områdene kan det etableres høydebasseng og vannbehandlingsanlegg for det kommunale vannverket. Takteking skal være torv eller skifer. Synlig grunnmur skal ha trekledning eller forblendes med naturstein. Farger på bygninger skal være mørke og matte jordfarger, inntil to ulike farger på hver bygning.