Reguleringsbestemmelser for Sandstullia i Hafjell

G.nr. / B.nr.: 9/1 Arne Grimsrud, 5/1 Ola Stubrud, i Øyer kommune

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til vedtak i Øyer kommunestyre sak nr. 0019/07 den 29.03.2007:

§ 1

GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000

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

Byggeområder:	Fritidsbebyggelse/ hytter/leiligheter Turistformål/ utleie
Fareområder:	Høyspentlinje
Spesialområder:	Privat veg Friluftsområde Alpint skiløype (preparert trasé) Kommunalteknisk anlegg/ hytterenovasjon.
Kombinert formål:	Alpint/ privat veg (kryssing i kulvert)

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. 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, PBL § 74.2.

2. Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Ved fornying av eksisterende luftstrekk bør også dette legges som jordkabel.

3. 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.

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

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

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. I byggeområdene for fritidsbebyggelse H1-H16 skal det oppføres private hytter med én boenhet per tomt. Unntaket er i H10a og H11 der det tillates å bygge hytte med to boenheter.
   Det skal etableres minst en brannhydrant sentralt i området H10a og H11.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 170 kvm. Anneks/uthus/garasje skal ikke overstige 30 kvm. Det kan i tillegg, i tilknytning til den enkelte hytte, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 50 kvm.

3. I byggeområdet T1 skal det oppføres turistmessig bebyggelse, forretning, storkiosk, kontor, lager og utleiehytter/leiligheter. Maksimalt tillatt BYA = 35 % . (maksimalt 2 etasjer med underetasje).
   I byggeområdet FB1 skal det oppføres fritidsleiligheter. Maksimalt tillatt BYA = 35 %. (maksimalt 2 etasjer med underetasje).
   Det skal etableres brannhydrant(er) som dekker all planlagt bebyggelse i T1 og FB1.

4. Hyttenes og bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget best mulig, fortrinnsvis med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Hyttene skal oppføres som frittliggende bygg, evt. med anneks/uthus/garasje, maksimalt tre bygninger pr eiendom. Der forholdene ligger til rette for det kan utvalget for plan og utvikling godkjenne at regulerte tomtegrenser endres og tomter slås sammen og at hyttestørrelsen kan utvides tilsvarende. Søknader om slike endringer skal forelegges naboer og hytteeierforeningen til uttalelse.

5. Naturmark og bevaringsverdig vegetasjon (trær) på den ubebygde del av tomta skal avmerkes på situasjonsplanen. Situasjonsplanen skal også vise eventuelle fyllinger/ skjæringer og forstøtningsmurer, samt vise innkjøring / adkomst på eiendommen og parkering av minimum to biler på egen eiendom.

6. Hyttene skal oppføres med saltak med helling mellom 22 og 30 grader, helst 26,5 grader (1:2), og tekkes med torv, skifer eller tre på tak. Fargevalg benyttes mørke jordfarger.

7. Det tillates ikke oppsatt flaggstang. Gjerde tillates ikke oppført, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerde skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,25 m. Søknad skal sendes Øyer Kommune.

8. Grunnmur for terrasse skal ikke være høyere enn 100 cm over planert terreng. Maksimal gjennomsnittlig grunnmurshøyde skal ikke overskride 80 cm. I særlige tilfeller der hytten ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate en utvidelse av synlig grunnmur på hytta, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal synlig grunnmur

begrenses jfr. § 3.4. I de tilfeller der 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. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,30 m og maksimalt en gesimshøyde på 2,85 m over ferdig grunnmur på hovedhytten.

9. Der det bygges oppstugu (hevet tverrskip på tvers av hovedmøneretningen), tillates for denne, en maksimal mønehøyde på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på 5,3 m over topp grunnmur.

10. På tomter der terrengforholdene ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan hovedhytta alternativt bygges med underetasje. De to alternativene for godkjent maksimal gesimshøyde og mønehøyde (oppstugu og hovedhytte) gjelder over topp grunnmur (sokkelfasade). Underetasjen skal ha materialbruk som harmoniserer med hovedfasade; for eksempel tre, naturstein, skifer. Det tillates kun 1 synlig kjellerfasade.

11. Situasjonsplan skal sendes sammen med søknad om byggetillatelse. Slik plan skal være i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal vise aktuelt og eventuelt framtidig byggetrinn.

12. Nye hytter skal tilknyttes offentlig avløpsnett og vannforsyningsnett, j.fr § 67 i Plan- og bygningsloven.

§ 4

SPESIALOMRÅDER

1. Det skal opparbeides privat kjøreveg fram til hver enkelt hyttetomt slik som angitt på planen. Før vegen anlegges kan kommunen kreve framlagt lengde- og tverrprofiler til godkjenning. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes etter at anleggsarbeidene er sluttført.

2. I spesialområde med formål friluftsområde kan det anlegges skiløyper og turstier. Det kan foretas nødvendig rydding og merking slik at løyper og stier er framkommelige hele året. Det kan også i nødvendig utstrekning legges kabel- og ledningsgrøfter i friluftsområdene.

3. Innenfor områdene avsatt til kommunalteknisk anlegg, hytterenovasjon skal det plasseres ut konteinere for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstiller kravene til framkommelighet og bruksvennlighet. Det skal tilstrebes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.
   Den øvre renovasjonsplassen skal være ferdigstilt før bebyggelsen i T1 eller FB1 tas i bruk.

§ 5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Det skal etableres skitrasee på nedsiden av planområdet langs høyspentlinjen og bort til Hunderseterveien i henhold til avtale med grunneier av planområdet. Denne skal være etablert i henhold til Øyer turskiløyper sin standard innen 01.10.2007. Dersom traseen ikke er ferdig opparbeidet til angitte frist, vil det ikke bli gitt byggetillatelse innen planområdet, før løypen er etablert.

Tillegg:

Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner i området. 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 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8.
Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.