



REGULERINGSPLAN FOR SLÅSETERLIA HYTTEGREN

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 01.11.2011
Tilhørende plankart er sist revidert: 25.01.2011
Godkjent av kommunestyret: 24.11.2011

1. FELLESE BESTEMMELSER

1.1. Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

fritidsbebyggelse (kode 1120)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

veg (kode 2010)

parkering (kode 2082)

GRØNNSTRUKTUR;

skiløype/ turveg (kode 3031)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

friluftformål (kode 5130)

1.2. Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.4. Gjerder og flaggstenger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

Flaggstenger tillates ikke.

1.5 Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

1.5. Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

1.6. Radon

I alle nybygg beregnet for varig opphold, skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn hindres. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 100 Bq/m^3

1.7. Renovasjon

Fritidsbebyggelsen sogner til egen renovasjonsplass som er etablert langs Rundmyrvegen.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Byggeområde for fritidsbebyggelse

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

For hver boenhet skal det tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassene og intern atkomstveg skal ikke medberegnes i BYA.

På tomtene 1, 2, 14, 15, 30-31, 51-56 kan det oppføres bygninger for fritidsbebyggelse. Bygningene skal plasseres med tunvirkning. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens totale størrelse, og ikke 200 m² BYA. I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens samlede bebygde areal (BYA). Det tillates to boenheter pr. tomt.

På de resterende tomtene som ikke er nevnt over kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet pr. tomt på disse tomtene. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA).

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges sokkeletasje. På tomtene der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, over ferdig grunnmur.

Bygningers plassering skal tilpasses tomten, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

Fritidsbebyggelsen tillates utleid.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1. Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra Hundersetervegen via den eksisterende Rundmyrvegen.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Skiløype og turveg

I det regulerte området for skiløype og turveg kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid.

Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Friluftsmål

I områdene som er regulert til friluftsmål skal skogen driftes til skogbruksnæring, men arealene kan benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper samt andre arealer for lek- og frilftsaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Jordlova gjelder for områder avsatt til friluftsmål.

6. REKKEFØLGEKRAV

Utbygger av H1a skal etablere den delen av løypa som strekker seg fra den nord-østre hjørne av plangrensa til H1a og ned til utbyggingsarealet benevnt H8a i kommunedelplanen for Øyer sør, før det gis brukstillatelse innen byggeområde H1a

Det skal sikres en planfri kryssing av Hundersetervegen, før utbyggingen igangsettes.

Det settes videre som vilkår for utbygging av område H1a at utbyggeren forplikter seg til å delta i finansieringen av g/s-veg langs den nedre del av Hundersetervegen, dvs. fra Bjørgekrysset og opp langs planlagt boligområde.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda 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 befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
