



Sel kommune

Planbestemmelser

Detaljregulering for Loftsgårdsteigen 298/1

Utkast til planbestemmelser datert: 19.09.19

Planbestemmelser vedtatt: xx.xx.20xx

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerede området er vist med plangrense på kart, datert 13.09.19 med en målestokk på 1: 1000 ved utskrift i A3 format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (sosi 1121)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

- Kjørveveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)

LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIV SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, NR 5)

- Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reindrift (sosi 5100)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

FARESONE

- Flomsone (sosi 320)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen regulerer fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg.

- a) Eksisterende skog og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene bevares i størst mulig grad. Alle inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig.
- b) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på bebyggelsen, samt høyde på grunnmur. Eventuelt skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder.
- c) En viser til den til enhver tid gjeldende Byggteknisk forskrift for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- d) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 6,5 kN/m² (NS 1991).
- e) Byggegrense mot bekkedrag mot plangrense i vest er angitt på plankartet. Bestemmelsen gjelder for konstruksjoner, men etablering av veg er tillat dersom det etableres tilfredsstillende veggroft.
- f) Tekniske anlegg: ledninger for vann, kloakk, strøm, tv, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs veger, eller VA-traseer.
- g) Fritidsboligene skal tilknyttes i felles renovasjonspunkt på Mysusæter.

- h) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- i) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg.
- j) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av anlegg for kjøreveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og -fyllinger skal såes til med stedegen vegetasjon.

FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Området BFF som omfatter tomtene 1-3 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Den samlede bebyggelsen på hver hyttetomt må ikke overstige 120 m² tillatt bruksareal (BRA). Enkeltbygg skal ikke overstige 100 m² BRA.
- c) Hver hyttetomt kan bebygges med inntil tre bygninger. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal plasseres i tunform og så nær hverandre (maks avstand under 8 meter) at de ikke kan danne egne tomteenheter og fradeles.
- d) Anneks skal være underordnet hytta og ha en størrelse på maks 30 m² BRA.
- e) Terrassen/plattinger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og fremstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget.
- f) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver tomt med plass til minst 2 biler.
- g) Terrenginngrep på tomta skal begrenses. Høyde på fylling skal ikke overstige opprinnelig terreng mer enn 1,0m. Grunnmurhøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og dette skal ikke overstige 1,0 m. Dette gjelder også pilerer til terrasser.
- h) Mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m målt fra topp grunnmur. Takvinkelen skal være mellom 23 og 30 grader. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Møneretningen skal følge terrengkotene.
- i) Lys på bygg skal ikke lyse mot himmelen eller blende naturmiljøet rundt. Frittstående utebelysning tillates ikke.
- j) Flaggstang tillates ikke.

KJØREVEG

- a) Område SKV1 er regulert til kjøreveg.
- b) SKV1 er regulert med bredde på 4,0 meter.
- c) Kjøreveg skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til den enhver tid gjeldende Byggetekniske forskrift for 200-års flom + klimapåslag.

ANNEN VEGGRUNN

- a) Områdene skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.
- b) Det kan etableres adkomst til den enkelte tomt over annen veggrunn.

LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIVFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

- a) Arealene kan nyttes til jord- og skogbruk – dvs. gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – samt til natur- og friluftsliv.
- b) Bygge- og anleggstiltak som ikke er knyttet til landbruksnæringa eller som ikke har formål å legge til rette for natur- og friluftsliv, er ikke tillatt.
- c) Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

FARESONE- FLOMSONE H320

- a) Det er avsatt faresone for flom med en bredde på 10 meter på hver side av bekken vist på plankartet, jf. veileder NVE 2/2011. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2.

BESTEMMELSESMÅTE SKILØYPE #1

- b) Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet skal hensynet til skiløype vektlegges. Terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt. Brøyting av atkomstveg må skje i samråd med løypelaget.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 Nr. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

- a) Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Oppland Fylkeskommunes kulturvernabdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 Nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

OPPARBEIDING AV VEG, VANN og AVLØP

- a) Før det gis igangsetningstillatelse til ny bebyggelse skal veg, vann- og avløpsløsning være opparbeidet i henhold til godkjente planer.

HÅNDTERING AV OVERVANN

- a) Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis ferdigtillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader **unngås** også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 17. Notat datert 10.04.19 *Flomberegning og overvannshåndtering* skal legges til grunn.
- b) Overflatevann/takvann/drensvann føres ut på terreng, på egen eiendom.