

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR BLÅBÆRFJELL

## SØR-FRON KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 051920160009

DATO: 29.03.2017 REVIDERT: 05.04.2017

GODKJENT: 21.06.2017

## 1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planens formål er å regulere området med minimum 20 % utleiehytter og maks. 80 % private fritidsboliger. Avgrensning av området er vist på plankart datert 4.4.2017 med reguleringsgrense. Planen erstatter delvis reguleringsplan vedtatt 29.04.1993, område C.

## 2. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene (§§ 12-5 og 12-6):

### 1. Bebyggelse og anlegg

- Utleiehytter (BUH)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Skianlegg (BSA)
- Energianlegg trafo (BE)
- Renovasjon (BRE)
- Skiløype (BST)

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V)
- Parkering (SPA)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål (SAA):  
Årstulvegen, kjøreveg/skiløype.

### 3. Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm (GV)

### 4. Landbruks-, natur- og friluftsområder

- Friluftsmål (LF)

### **3. FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1. Terrengbehandling**

Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det meste av granskogen kan hogges, men la enkelte fine grantrær lavere enn 5 meter stå. Fine furutrær og andre fine trær som ikke står i planlagt vegtrasé eller der hytte skal bygges skal tas vare på. Tomteeierne plikter å hogge store grantrær som hindrer utsikt for naboer, og har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig ellers i feltet.

Utbygger har ansvaret for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Plan- og utviklingsutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Ved behov for deponi/uttak av masser utenfor planområdet må det gjennomføres en regulering av det aktuelle området, eventuelt løses gjennom en dispensasjonssøknad.

#### **3.2. Vann, avløp, renovasjon**

Nye hytteeiendommer skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Det skal sikres nok brannvann, og dette detaljeres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Eiere av hytteeiendommer i planområdet skal levere husholdningsavfallet til renovasjonsplasser med kildesortering som vist på plankartet. Bygge- og rivningsavfall m.m. skal leveres til godkjent mottak, eksempelvis Frya Miljøstasjon eller Rustmoen Miljøstasjon.

#### **3.3. Rekkefølgebestemmelser**

Utbygging av området kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikre atkomstveger og parkeringsplasser.
- Vann og avløp, tilstrekkelig brannvann.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 for utbygging av gang- og sykkelvei på Gålå.

Utbygging av kulvert skal skje før det gis igangsettelsestillatelse for tomtene 1-25 ovenfor Årstulvegen.

#### **3.4 Kulturminner**

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet etter "Lov om kulturminne §§ 4, 6, 8. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssona på 5 m omkring dem, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at de kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette.

## **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 - FELLES BESTEMMELSER FOR UMLEIEHYTTER (BUH) OG FRITIDS-BEBYGGELSE (BFF)**

#### **4.1.1 Andel utleieboliger**

Minimum 20 % av antall boenheter i planområdet skal være for utleie.

#### **4.1.2 Plassering**

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den blir best mulig tilpasset tomten, terrenget og vegetasjon.

Inngrep på tomta, slik som byggegrøp, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal anlegges så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget.

#### **4.1.3 Utforming**

Mønehøyden kan være inntil 5,7 meter på hytter uten underetasje. I terreng 1:6 og brattere tillates mønehøyde inntil 7,5 meter på hytter med underetasje, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målerregler jf. TEK). På hytter med oppstugu, uten underetasje, er det tillatt med mønehøyde inntil 6,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målerregler jf. TEK). Det tillates ikke både oppstugu og underetasje på samme hytte. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader. Bygningene kan bygges med underetasje på bratte tomter, og hytta kan trappes ned etter terrenget. Hovedmøneretningen skal være parallelt med terrengkotene.

Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.

Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet, og gjennom det tilpasses både seterhus og den eksisterende hyttebebyggelsen i kommunen. Alle bygninger skal ha saltak, markerte takutstikk, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Torvtak er ønsket som takløsning, men mørk skifer og mørkt tre kan aksepteres. Anneks og uthus skal utformes i nær tilknytning til hytta.

Det presiseres at bygningenes lengderetning skal plasseres parallelt med terrengkotene. Dersom bygningen trappes i terrenget, eller bygges med underetasje, kan tiltaket avvike fra bestemmelsen om at bygningens lengderetning skal plasseres parallelt med terrengkotene.

#### **4.1.4 Vann- og avløpsanlegg, overvann**

I feltet kan det plasseres felles anlegg for vann- og avløp (pumpestasjon for drikkevann o.l.). Overvann ledes til terreng på egen tomt eller til friluftsområde.

#### **4.1.5 Energianlegg, trafo**

Området som vist på plankartet skal sikre areal for anlegg av trafostasjon og strømforsyning i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

#### **4.1.6 Renovasjon**

Område for renovasjon BRE2 er etablert med kildesortering i eget bygg. Område for renovasjon BRE1 skal etableres med kildesortering.

## **4.2 BESTEMMELSER FOR UMLEIEHYTTER (BUH)**

### **4.2.1 Størrelse, utnyttning,**

Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være inntil 40 % av tomtens størrelse. Samtidig skal ikke bruksareal (BRA) pr. bygg overstige 200 m<sup>2</sup>. Hvert bygg kan inneholde 2 enheter/leiligheter. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Parkering kan skje på egen sentral parkeringsplass for

området, eller inntil hver hytte der dette er mulig. Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. enhet.

#### **4.2.2 Dokumentasjon**

I forbindelse med søknad om byggetillatelse innenfor området skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele området som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering og ledningsgrøft, forstøtningsmurer, dessuten profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Kommunen kan kreve mer dokumentasjon.

### **4.3 BESTEMMELSER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (BFF)**

#### **4.3.1 Størrelse, utnyttning,**

Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig skal ikke samlet bruksareal (BRA) pr. tomt overstige 250 m<sup>2</sup>, hvorav 30 m<sup>2</sup> BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jf. TEK). Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal og kan hver for seg være inntil 30 m<sup>2</sup>. Parkering skal skje på egen tomt. Parkering inngår i samlet bebygd areal (BYA).

Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt. Det er tillatt med oppstugu på tomtene 15 – 73.

Det tillates underetasje på tomter som er 1:6 og brattere. Det er tomtene: 5 – 16, 18 – 20, 23 – 26, 29, 32 – 33, 35 – 40, 42 – 47, 49 – 56, 58 – 59, 70 – 73. I alt 48 tomter.

Tomtene 15-25, 27-29 og 44-45 er brattere enn 1:4. Disse tomtene kan ikke ha oppstugu, fylling og skjæring skal være tilnærmet lik på tomter som bebygges med en etasje og maksimum bredde på bygninger skal ikke overstige 8 meter. Dersom bygningen trappes med terrenget kan kravet om maksimum bredde på 8 meter avvike. Større terrasser bør bygges i bygningens lengderetning.

Tomtene 1-4, 30, 31, 34, 41, 57 og 60-69 er slakere enn 1:6 og tillates ikke bygd med underetasje.

#### **4.3.2 Gjerde, flaggstang**

Etter søknad til kommunen, og med samtykke fra grunneier, kan det gjerdes inn et samlet areal på tomta på inntil 300 m<sup>2</sup>. Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard eller annen type tregjerde, med maks. høyde 1,2 m. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast. Grinder skal slå utover.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger i området.

#### **4.3.3 Dokumentasjon**

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering og ledningsgrøft, forstøtningsmurer, dessuten profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Kommunen kan kreve mer dokumentasjon.

#### **4.3.4 Skiløype**

Skiløype opparbeides med bredde 8 meter som vist på plankartet.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveger (SV)

Vegene SV1 og SV6 er hovedveger regulert med minimum 10 meter reguleringsbredde inkludert grøfter. Disse vegene skal opparbeides med inntil til 5 meters bredde på kjørebane inkludert vegskulder.

Vegene SV2 – 5 og SV7 – 10 skal ha minimum 9 meter reguleringsbredde inkludert grøfter og kan opparbeides med inntil til 4 meters bredde på kjørebane inkludert vegskulder.

Vegene SV11 – 14 skal ha minimum 5 meter reguleringsbredde inkludert grøfter og kan opparbeides med inntil til 3 meters bredde på kjørebane inkludert vegskulder.

Avkjøringen fra V6 til Årstulvegen skal stenges for trafikk. Den kan benyttes for å knytte sammen hyttefeltet til resten av Gålå for gående og syklende.

Parkering er ikke tillatt langs vegene.

Alle veger i planområdet er private veger.

### 5.2 Parkering (SPA)

Det skal være opparbeidet parkeringsplasser inntil områdene regulert til utleiehytter (BUH) som vist på plankartet. Skjæringer og fyllinger skal tilsås etter opparbeiding.

### 5.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Dette er fylling/skjæring og vegggrøfter som skal planeres og tilsås etter at anleggsarbeidet er avsluttet. Vegggrøfter og stikkrenner skal dimensjoneres slik at de har kapasitet til å ta unna økende mengde overvann og smeltevann.

### 5.4 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål (SAA): Årstulvegen, kjøreveg/skiløype

Årstulvegen er privat kjøreveg med bom i sommerhalvåret og er skiløype om vinteren. Kjøreveg SV6 passerer Årstulvegen planfritt i kulvert under vegen. Kulvert skal dimensjoneres for brannbil og skal ha fri høyde på 3,7 meter. Undergang med skråninger skal mures opp med naturstein, slik at anlegget får et estetisk godt utseende.

## 6. GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

I området mellom planlagt hytteområde og alpinbakken skal trevegetasjonen bli stående i en bredde på 50 m, slik det er vist på plankartet. Vegetasjonsbeltet kan skjøttes. Nedfall og døde trær kan fjernes. Planlagt veg V6 svinger inn i vegetasjonsbeltet i tre sløyfer for å få tilfredsstillende stigning på vegen, og vegetasjonsbeltet vil ved de vegsløyfene få en redusert bredde. Veien skal revegeteres der den går inn i vegetasjonsbeltet (GV1 - GV3).

## 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

### 7.1 Friluftsområde

I friluftsområdene mellom de planlagte hyttene skal det være plass til skiløyper, slik at skiløpere kan skli inn fra alpinbakken og skli tilbake til alpinbakken. Vegetasjon som ikke er til hinder for skiløyper skal bevares. I friluftsområdene kan det legges teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger og kabler.