

**DETALJREGULERINGSPLAN**  
**FOR**  
**VEDTEIGEN HYTTEOMRÅDE – SJØSJÅLIA NORD**  
**I SØR-FRON KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Plan-ID: 051920160002**

Dato: 22.03.2017, revidert: 30.10.2017.

GODKJENT: K-sak: xx.xx.2017

## 1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planen regulerer et område langs Søre-Lia Seterveg i nordre del av Sjøsjålia til bl.a. fritidsbebyggelse, råstoffutvinning, friluftsmål, landbruksformål og kjøreveg. Planforslaget er i hht kommuneplanens arealdel vedtatt 2016: Nytt byggeområde BFR10. Avgrensning av området er vist på plankart datert den 10.01.2017, revidert den 17.08.2017.

## 2. REGULERINGSFORMÅL

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

<b>1. Bebyggelse og anlegg</b> Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFR1-2). Råstoffutvinning – massetak (BRU1)	
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> Veg (SKV1-3)	
<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsområder</b> Friluftsmål (LF1-5) Landbruk - jordbruk (LJ1)	
§ 12-6. Hensynssoner Sikringssone frisikt (H140_1 og _2)	

## 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1. TERRENGBEHANDLING

Vedteigen hytteområde ligger i et sårbart område med hensyn til både natur- og kulturlandskapet. Alle inngrep skal derfor planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Det faste utvalg for plansaker kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

### 3.2. PLANKRAV

Prosjektmaterialiet for alle tekniske tiltak skal legges fram for det faste utvalg for plansaker for godkjenning etter PBL 2008 før arbeidet startes opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 FRITIDSBEBYGGELSE (BFR1-2)

#### Størrelse, utnyttning

Grad av utnyttning regnes i tråd med T-1459. På hver tomt kan det bare føres opp 1 (en) fritidsbolig. Tillatt utnyttning på hver tomt er maks  $BYA=150 \text{ m}^2$  pr. tomt, hvorav  $30 \text{ m}^2$  er parkering på terreng uten overbygg. Maks  $120 \text{ m}^2$  til bebyggelse. Uthus og anneks kan hver for seg være inntil  $30 \text{ m}^2$  BYA. Parkering skal skje på egen tomt. Det skal opparbeides minst  $30 \text{ m}^2$  BYA biloppstillingsplasser på hver tomt.

#### Utforming

Alle nybygg og tilbygg skal tilpasses tradisjonell byggeskikk på stedet når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Farger skal være mørke og matte. Taktekking skal være mørk og matt, f.eks. torv, naturstein eller tre. Metallplater er ikke tillatt. Taket skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Større vindusflater skal deles opp. Trekantvinduer er tillatt. Gesimshøyde er maks 3,6 m og mønehøyde maks. 5,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

#### Plassering

Nye fritidsbebyggelse skal plasseres slik at den blir best mulig tilpassa terreng og vegetasjon. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og skal være parallell med terrengkotene på kartet. Uthus og anneks skal plasseres i tunform og maks 7 meter mellom bygninger til varig opphold.

#### Tomta

Inngrep på tomta, slik som byggegrop, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, skal bevares så langt som mulig, jfr. pkt 3.1.

#### Gjerde, flaggstang

Etter søknad kan inntil  $300 \text{ m}^2$  av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet skal være av tre. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Grinder skal slå ut. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang på hyttetomter i området.

#### Dokumentasjon

I samband 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.

### 4.2 VANNFORSYNINGSG- OG AVLØPSANLEGG (BAV1-2)

Drikkevannkilder tillates som borebrønn eller brønn. Plassering er ikke vist på plankartet. Drikkevannskilder bør plasseres > 100 meter fra avløpsanlegg, jf. Miljøblad nr. 100. Eiere

av borepunktene er ansvarlige for at disse blir endelig godkjent av Mattilsynet etter drikkevannsforskriften. Brønnene må være endelig godkjent før det gis tillatelse til å føre vann inn på de nye hyttene.

Nye hytteeiendommer skal etter egen søknad om utslippstillatelse kunne kobles til privat vann- og avløpsnett. Søknad om utslippstillatelse skal utarbeides av fagkyndige. Gråvann tillates ført til terreng/ grunn på egen tomt eller til avsatt område for infiltrasjons-/ avløpsanlegg BAV1 eller BAV2.

Det vises til Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse i Sør-Fron kommune.

#### **4.3 RÅSOFFUTVINNING/MASSETAK (BRU1)**

Det er tillatt til å ta ut grus, sand, stein og andre løsmasser i område BRU1, til eget bruk. Etter ferdig uttak skal område vegeteres med stedlig vegetasjon. Det skal foreligge godkjent søknad for BRU1 før det benyttes.

#### **4.4 RENOVASJON**

Eiere av hytteeiendommer i planområdet skal levere husholdningsavfallet til kommunalt mottak. Bygge- og rivningsavfall m.m. skal leveres til godkjent mottak, eksempelvis Frya Miljøstasjon eller Rustmoen Miljøstasjon.

### **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 KJØREVEGER (SKV1-3)**

Vegene er regulert til privat veg. For Søre-Lia seterveg (SKV1) er regulert med 8 meter reguleringsbredde inkludert grøfter.

Nye atkomstveger (SKV2-3) er regulert med 4 meters bredde og vegene skal ha enkel standard med totalt 3 m opparbeidet kjørevegbredde. Før vegene opparbeides, skal vegtegninger (plan, profil) godkjennes av kommunen. Parkering er ikke tillatt langs disse vegene.

Det er tillatt med vinterbrøyting av vegene for å gi helårs atkomst til tomtene, fram til private parkeringsplasser på tomtene.

### **6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

#### **6.1 FRILUFTSOMRÅDE (LF1-5)**

I friluftsområdene (LF1-5) skal vegetasjonen bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan drive plukkhogst innfor reglene for verneskogpleie.

Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding og evt. planering, men bare etter avtale med grunneier. Mindre lek- og aktivitetsområder kan opparbeides i samråd med grunneier og hytteeierorganisasjon.

## 6.2 LANDBRUKSOMRÅDE – JORDBRUK (LL1)

I landbruksområdet – jordbruk er det tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring, ordinær drift av landbrukseiendom - jordbruk (hugst, gressproduksjon og beiting).

## 7. HENSYNSSONER

### **Sikringszone, frisikt (H140):**

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

## 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det kan legges inn vann i hyttene på felt BFR1, skal det foreligge godkjent søknad på felles avløpsanlegg for BFR 1.

Før det kan legges inn vann i hyttene på felt BFR2, skal det foreligge godkjent søknad på felles avløpsanlegg for BFR 2

## RETNINGSLINJER FOR KULTURMINNER

Det er ingen kjente 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 kulturminne, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at de kan komme på befarings og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette.