

DETALJREGULERINGSPLAN
FOR
FAGERHØY – BFR31 og BFT10
i
SØR-FRON KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 051920160013

DATO: 25.10.2017, revidert: 31.05.2018

GODKJENT: 26.06.2018. K-sak: 47/18

ENDRET:

1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planen regulerer et område på Fagerhøy, langs Busetervegen til bl.a. frittliggende fritidsbebyggelse og fritid/turistformål, samt kjøreveg, annen veggrunn, vann- og avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, turveg/skiløype og friluftformål. Planforslaget er i hht kommuneplanens arealdel vedtatt 2016: Nye byggeområder BFR 31 og BFT 10, Avgrensning av området er vist på plankart datert 10.01.2018.

2. REGULERINGSFORMÅL

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

1. Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFR1 – BFR3) Fritid/ Turistformål (BFT1 – BFT7) Skiløype (BST1 – BST2) Vann- og avløpsanlegg (BVA1 – BVA3) Renovasjonsanlegg (BRE1)	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Veg (SKV1 – SKV5) Annen veggrunn (SVT1)	
3. Grønnstruktur Turdrag / tursti (GTD1 - GDT3)	
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift Friluftformål (LF1 – LF12)	
§ 12-6. Hensynssoner Sikringssone frisikt (H140_1)	

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Terrengbehandling

Fagerhøyområdet ligger i et delvis sårbart område med hensyn til både natur-/ kulturlandskap og landskapsbilde. 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 utbyggingen 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. Krav til søknad

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

Ved første byggesøknad i felt BFT3 – BFT7 skal det vedlegges situasjonsplan for hele feltet som viser planlagt bebyggelse og ev. tomtedeling, maks 10 boenheter.

3.3. Drikkevannskilder:

Det er ikke tillatt med tekniske inngrep i områdene LF6 – LF8, BST2 og SKV4 som kan påvirke drikkevannskildene kvalitet negativt. Inngrep må dokumentere hensynet til drikkevannskilden og vurdere konsekvensene.

3.4. Rekkefølgebestemmelser

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BFR1 – BFR3 og BFT1 – BFT7 må felles VA-plan for planområdet være godkjent av kommunen.
2. Før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest på bygninger må det være ferdigattest på VA-anlegget.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FRITIDSBEBYGGELSE: (BFR1 – BFR3)

Størrelse, utnyttning

Grad av utnyttning regnes i tråd med T-1459. På hver tomt kan det bare føres opp 1 (en) fritidsbolig, samt evt. anneks og uthus. Tillatt utnyttning på hver tomt er maks BYA=160 m² pr. tomt. Uthus og anneks kan hver for seg være inntil 30 m² BYA. Parkering skal skje på egen tomt. Det skal opparbeides minst 30 m² BYA biloppstillingsplasser på hver tomt. Maks. tillatt bebyggelse er 130 m²pr. 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. Takteking 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. For å unngå store reflekterende vindusflater skal større vindusflater deles opp, maks 0,4 m² pr vindusflate. Trekantvinduer er tillatt.

Gesimshøyde er maks 3,6 m og mønehøyde maks 5,3 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Plassering

Nye fritidsbebyggelse skal plasseres slik at den blir best mulig tilpassa terreng og vegetasjon. Regulert møneretning på hver tomt skal følges. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og skal være parallell med terrengkotene på kartet og vist på plankartet, som nevnt over. 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 m² 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.

4.2 FRITID- / TURISTFORMÅL: (BFT1 – BFT7)

Størrelse, utnyttning

Grad av utnyttning regnes i tråd med T-1459. Innenfor områdene BFT1, BFT3 – BFT7 er det tillatt å etablere bebyggelse til fritid- og turistformål, som frittliggende eller sammenhengende bebyggelse. Maks BYA = 30 %. Maks BYA = 35 % for felt BFT2.

Det skal etableres minimum 30 m² BYA biloppstilling pr. boenhet innenfor BFT3 - BFT7.

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. For å unngå store reflekterende vindusflater skal større vindusflater deles opp, maks 0,4 m² pr vindusflate. Trekantvinduer er tillatt.

For eksisterende bygg er gesimshøyde maks 8,3 m og mønehøyde maks. 9,6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For nye bygg er gesimshøyde maks 3,6 m og mønehøyde maks. 5,3 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng

Plassering

Ny bebyggelse 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 m² av tun 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. Grunder skal slå ut. Det er tillatt å sette opp flaggstang på BFT-områdene.

4.3 SKILØYPE (BST1 – BST2)

Innenfor områdene BST1 og BST2 er det tillatt å anlegge skiløype.

4.4 VANNFORSYNING OG AVLØPSANLEGG: (BAV1 – BAV3)

Drikkevann og avløp skal knyttes til godkjent anlegg, jf. pkt 3.3 og 3.4.

4.5 RENOVASJON: (BRE1)

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 – SKV5 OG ANNEN VEGGRUNN SVT1)

Vegene er regulert til privat vegger med hhv 8 meters og 5 meters reguleringsbredde inkludert grøfter.

Busetervegen, SKV1, er regulert i 8 meters bredde og opparbeidet veg i bredde på 6 m.

Vegene: SKV25 er regulert i 6 meter bredde og de 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 på alle vegger for å gi helårs atkomst til tomtene og fram til private parkeringsplasser inne på tomtene.

Annen veggrunn (SVT1) skal benyttes til veggrunn og evt. tekniske anlegg.

6. GRNNSTRUKTUR

6.1 TURDRAG / TURSTI (GTD1 –GTD3)

Områdene skal benyttes til turstier.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

7.1 FRILUFTSOMRÅDER (LF1 – LF12)

I friluftsområdene (LF1-LF12) skal vegetasjonen bevares. Grunneier kan drive forsiktig plukkhogst innafor 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.

8. HENSYNSSONER

8.1 Sikringszone, frisikt (H140_1 - 2)

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.

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 befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette.