

DETALJREGULERINGSPLAN FOR ÅSALIA HYTTEFELT I SØR-FRØN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 051920080004a

DATO: 11.09.08

ENDRET: 20.09.2018

GODKJENT: K-sak 63/18, dato 10.09.2018

1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planen regulerer et område langs Søre-Lia Seterveg og Jervåsvegen ved Jomfrusto og Vendalsvatnet til bl.a. fritidsbebyggelse.

Avgrensning av området er vist på plankart datert 02.07.2018

2. REGULERINGSFORMÅL

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

1. Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-9) Skiløypetrasé (BST) Energianlegg (BE) Vannforsyningsanlegg (BVF) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS) Kombinert formål: Sommerveg/skiløype (KF)	6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Veg (SV 1-5) Annen veggrunn – tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkering (P1-2)	§ 12-6. Hensynssoner Hensynssone kulturmiljø (H570)
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder Friluftsmål (LF) Landbruk (LL) Vern av kulturminner/kulturmiljø (LKM)	

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Terrengbehandling

Åsalia hyttefelt 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 utbygginga blir ferdig elles i feltet. Det faste utvalg for plansaker kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

3.2 Plankrav

Prosjekt materialet for alle tekniske tiltak skal legges fram for det faste utvalg for plansaker før arbeidet startes opp. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FRITIDSBEBYGGELSE

Størrelse, utnytting

Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være inntil $BYA=150\text{ m}^2$, hvorav $BYA=30\text{ m}^2$ skal avsettes som biloppstillingsplass uten overbygg. Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal og kan hver for seg være inntil $BYA=30\text{ m}^2$. 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. På tomter med helling mellom 1:4 og 1:6 over den dobbelte hyttebredda, kan tillatt utnytting være inntil $BYA=110\text{ m}^2$, hvorav $BYA=30\text{ m}^2$ skal avsettes som biloppstillingsplass uten overbygg. På tomter der hytta ligger nærmere enn 100 meter fra vassdrag, kan tillatt utnytting være inntil $BYA=110\text{ m}^2$, hvorav $BYA=30\text{ m}^2$ skal avsettes som biloppstillingsplass uten overbygg.

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 22 - 30 grader. Større vindusflater skal deles opp. Det er bare tillatt med rektangulære vinduer. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,3 meter og gesimshøyde 3,6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

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 som hovedregel være parallell med terrengkotene på kartet. Uthus og anneks skal plasseres og utformes i nær tilknytning til hytta.

Tomta

Inngrep på tomta, slik som byggegrop, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, særlig større tre, 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 kan ha en maks. høyde på 1,2 m og 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 må hentes inn samtykke fra grunneier før kommunen kan gi samtykke. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang på hyttetomter i området.

Vann, avløp,

Innlegging av vatn vil utløse krav om søknad om utslippstillatelse. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygningene før det foreligger godkjent utslippstillatelse.

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

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.

4.2 SKILØYPETRASÉ (BST)

Løypene benyttes til tilknytningsløyper til langrennsløypenettet. Mindre tilpasninger av terrengets overflate og tilpasninger for maskinpreparering (skiløype) er tillatt. For ev. nødvendig terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av løypetraseen i sommersesongen.

Preparering av skiløyper må skje i samråd med grunneiere.

4.3 ENERGIANLEGG (BE)

Området for nettstasjon 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 vatn og avløp.

4.4 VANNFORSYNINGSANLEGG (BVF)

Eksisterende drikkevannkilder (BVF1, 4, 5, 6, 8) er vist på plankartet. Eiere av de 4 nye borepunktene (BVF2, 3, 7, 9) er ansvarlige for at disse blir etablert i henhold til kravene i drikkevannsforskriften.

4.5 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (BBS)

Området skal sikre småbåtplass, enkel brygge for hyttetomtene og grunneiere.

4.6 KOMBINERT FORMÅL – SOMMERVEG/SKILØYPE (KF)

Jervåsvegen (KF) reguleres til kombinert formål - sommerveg/skiløype. Vegene brukes som kjøreveg i sommerhalvåret og preparert skiløype i vintersesongen. Vegene skal stenges når snømengden tilsier at skiløyper kan prepareres med løypemaskin. Fysisk stenging skal skje på en slik måte at friluftslivet og løypepreparering ikke hindres eller settes i fare. (I praksis stenges vegene av vegmyndighet når den blir enig med ansvarlig løypekjører om at snømengden tillater løypepreparering).

Vinterbrøyting av vegene tillates ikke før ny trasé er godkjent i reguleringsplanen og opparbeidet i terrenget.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 KJØREVEGER (SV1-5)

Vegene er regulert til privat vegger med 8 meter reguleringsbredde inkludert grøfter. Nye atkomstveger 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.

Alle vegger, SV1-5, kan vinterbrøytes og gi helårs atkomst til tomtene, fram til privat parkeringsplass.

5.2 PARKERING (P1-2)

Parkeringsplassene er åpne for forbipasserende/turgåere og gjester.

5.3 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.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 FRILUFTSOMRÅDE

I friluftsområdene skal vegetasjonen bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan i samråd med kommunen drive plukkhogst innafor reglene for verneskogpleie.

Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding og evt. planering, men bare etter avtale med grunneier.

Mindre leik- og aktivitetsområder kan opparbeides i samråd med grunneier og hytte-eierorganisasjon.

6.2 LANDBRUKSOMRÅDE

I landbruksområdene er det tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring, ordinær drift av landbrukseiendom (hogst og beiting).

6.3 VERN AV KULTURMINNER/KULTURMILJØ (LKM1-3)

I områdene regulert til vern av kulturminner/ kulturmiljø etter § 12-5 nr. 5 ligger de automatisk fredete kulturminnene id 94672, id 240864 og id 240876. Kulturminnene og deres sikringssoner på 5 meter omkring er automatisk freda etter kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV)

Innenfor området er friluftsliv den sentrale bruken, og det skal være fri ferdsel. Ingen tiltak er tillatt.

7.2 BADEOMRÅDE (Badeplass)

Området skal sikre badeplass for hyttetomtene og grunneiere.

8. HENSYNSSONER

8.1 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ (H570_1-3), JF. PBL §§ 12-6, 11-8 c

Alle tiltak i verneområdet skal ta hensyn til kulturminnene. Synlige tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

9. BESTEMMELSEOMRÅDE

9.1 BESTEMMELSEOMRÅDE (#1)

Bestemmelseområdet definerer eksisterende atkomst til eiendommene 90/11, 90/12, 90/13, 90/18 og 90/22 og går gjennom område med automatisk freda kulturminne id 240876. Forsiktig bruk av eksisterende veg kan tillates. Ved opprusting av veg skal tiltak legges fram for kulturminnemyndighetene, jf. 6.3 og 8.1.

RETNINGSLINJER FOR BEVARING AV AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE

Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet etter "Lov om kulturminne §§ 4, 6, 8". Det er kjent tre områder med automatisk fredete kulturminner i planområdet, se punktene 6.3 , 8.1 og 9.1 foran. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet andre 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.