

DETALJREGULERINGSPLAN FOR TOPPAGRENDA 3

SØR-FRON KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 051920160010

DATO: 06.11.2017 REVIDERT: 15.08.2018

GODKJENT:

1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planens formål er å regulere området med fritidsbebyggelse i henhold til overordnet plan. Avgrensning av området er vist på plankart datert 15.12.2017 med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL

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

1. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF
- Skiløype BST
- Energianlegg trafo BE

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg

3. Landbruks-, natur- og friluftsområder

- Friluftsmål LF

4. Hensynssoner

- Faresone flom H320
- Bestemmelsesområde – sikre verneverdier kulturminner BO6

5. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det meste av granskogen høyere enn 5 m kan hogges, men la enkelte fine grantrær lavere enn 5 meter stå. Tomteeiere plikter å hogge store grantrær høyere enn 5 meter som hindrer utsikt for naboer. 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 revegetere 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.

Det faste utvalg for plansaker kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

3.2. Vann, avløp, renovasjon

Nye hytteeiendommer skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett.

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

3.3. Rekkefølgebestemmelser

Det kan gis igangsettingstillatelse, men ikke brukstillatelse før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikre atkomstveger.
- Vann og avløp.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.
- Flomgrøfter som vist på plankartet.

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

VA-plan følger arealplanen og skal godkjennes av kommunen senest samtidig med planvedtak. Prosjekteringsgrunnlaget for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegget skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm, www.va.norm.no.

3.4 Kulturminner

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 BESTEMMELSER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (BFF)

4.1.1 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den blir best mulig tilpasset tomten, terrenget og vegetasjon. Inngrep på tomten, slik som byggegrop, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal anlegges så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Det skal etterstrebtes å få massebalanse på tomten, ved at skjæring og fylling skal være tilnærmet lik. Der ikke annet er vist på plankartet er byggegrensa 4,0 meter fra formålsgrænse.

4.1.2 Utforming

Mønehøyden kan være inntil 5,3 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 (måleregler jf. TEK). På hytter med oppstugu, uten underetasje, er det tillatt med mønehøyde inntil 6,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler 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. Anneks og uthus skal utformes i nær tilknytning til hytta.

Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet, og gjennom det tilpasses både seterhus og den eksisterende hyttebebyggelsen i kommunen.

Alle bygninger bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Takteking skal være torv. Store vindusflater skal være oppdelt eller på annen måte redusere speilvirkning

4.1.3 Vann- og avløpsanlegg, overvann

I feltet kan det plasseres felles anlegg for vann- og avløp. Overvann ledes til terreng på egen tomt eller til friluftsområde.

4.1.4 Størrelse, utnyttning,

Samlet bebyggd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig skal ikke samlet bruksareal (BRA) pr. tomt overstige 250 m², hvorav 30 m² 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 m². Parkering skal skje på egen tomt. Parkering inngår i samlet bebyggd areal (BYA).

Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt. Det tillates underetasje på tomter som er 1:6 og brattere. Dette gjelder tomtene nr. 1, 2, 17, 18, 19 og 20.

4.1.5 Gjerde, flaggstang

Etter søknad til kommunen kan det gjerdes inn et samlet areal på tomta på inntil 300 m². 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. Grunder skal slå utover.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger i området.

4.1.6 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 BESTEMMELSER FOR SKILØYPE (BST)

4.2.1 Skiløypetrasé

Skiløype opparbeides med bredde 10 meter som vist på plankartet.

4.3 BESTEMMELSER FOR ENERGIANLEGG, TRAFØ (BE)

4.3.1 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.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveger

Veg 1 Toppavegen og Veg 5 er hovedveg gjennom området regulert med minimum 10 meter reguleringsbredde inkludert grøfter. Denne vegen kan opparbeides med inntil til 5 meters bredde på kjørebane inkludert vegskulder.

Vegene Veg 2 – Veg 4 og Veg 6 – Veg 8 skal ha minimum 5 meter reguleringsbredde inkludert grøfter og kan opparbeides med inntil til 3 meters bredde på kjørebane inkludert vegskulder.

Alle veger i planområdet er private veger.

5.2 Fylling/skjæring, grøfter

Fylling/skjæring og vegggrøfter 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.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 Friluftsområde

I friluftsområdene kan det være stier og skiløyper, I friluftsområdene kan det legges teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger og kabler.

7. OMRÅDER MED HENSYNSSONER (pbl § 12-6, jf. § 11-8)

7.1 Faresone flom H320

I områdene H320_1, H320_2 og H320_3 er det satt av en trasé med 10 m bredde, der det legges opp voller på sidene, slik at flomvannet fra hyttefeltet i øst samler seg innenfor dette området og ikke flommer utover.

Vollene og vannstrengen skal utformes på en naturlig måte som sikrer landskapskvaliteten i området.

7.2 Bestemmelsesområde for å sikre kulturminner

På tomt nr. 1, bestemmelsesområde B06_1, vil det for kulturminne med ID 160895 søkes om dispensasjon for dette kulturminnet.