

**DETALJREGULERINGSPLAN**  
**FOR**  
**SJØSJÅLIA - TAPPTJØNN HYTTEOMRÅDE**  
**I SØR-FRON KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

*Plan-ID: 051920160003*

DATO: 07.06.2017, revidert: 30.10.2017.

GODKJENT: K-sak: xx.xx.2017.

ENDRET:

## 1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planen regulerer et området Sjøsjålia – Tapptjønn, langs Søre-Lia Seterveg til bl.a. frittliggende fritidsbebyggelse, kombinerte formål for fritidsbebyggelse/fritid/turistformål, fritidsbebyggelse/forretning/bevertning/fritid/turistformål, råstoffutvinning, vann- og avløpsanlegg, trafo, turveg/skiløype, seterområde, friluftformål, friluftsområde i sjø og vassdrag, kjøreveg og parkering. Planforslaget er i hht kommuneplanens arealdel vedtatt 2016: Nytt byggeområde BFR33, samt oppdatere godkjent reguleringsplan fra 25.06.2009. Avgrensning av området er vist på plankart datert 01.06.2017.

## 2. REGULERINGSFORMÅL

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

<p><b>1. Bebyggelse og anlegg</b> Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFR1 – BFR41) Råstoffutvinning – massetak (BRU1) Avløpsanlegg (BAV) Nettstasjon (BKT) Fritidsbebyggelse/ Fritid/ Turistformål (BAA3) Fritidsbebyggelse/ Forretning/ Bevertning/ Fritid/ Turistformål (BAA2)</p>	
<p><b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> Veg (SKV1 – SKV28) Parkeringsplasser (SPP1 – SPP2)</p> <p><b>3. Grønnstruktur</b> Turveg (GT)</p>	
<p><b>5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift</b> Seterområde (LSO1) Friluftformål (LF1 – LF39)</p> <p><b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b> Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)</p>	
<p>§ 12-6. Hensynssoner Sikringssone frisikt (H140_1 og _2) Faresone – høyspenningsanlegg (H370)</p>	

### 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1. Terrengbehandling

Sjøsjålia - Tapptjønn hytteområde ligger i et delvis sårbart område med hensyn til både natur-/ kulturlandskapet og landskapsbildet. 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. Plankrav

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

### 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1 FRITIDSBEBYGGELSE (BFR1 – BFR41)

##### 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  $BYA=160\text{ m}^2$  pr. tomt. 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. Maks. tillatt bebyggelse er  $130\text{ m}^2$  pr. tomt.

På tomter der hytta ligger nærmere enn 100-meterssonen fra vassdrag, skal tillatt utnyttning tilsvarende være maks  $BYA = 130\text{ m}^2$ , inkl. uthus, anneks og parkering.

##### 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 målt fra 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. Grunder 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 VANNFORSYNING OG AVLØPSANLEGG (BAV)**

Det er tillatt å legge inn vann i bygningene. Drikkevann og avløp skal knyttes til nett fra Fagerhøy hytteservice AS. Innlegging av vann vil utløse krav om tilknytning til etablert renseanlegg i område BAV. Avløpsvann, sort- og gråvann skal føres til avsatt område for renseanlegg, infiltrasjons-/ avløpsanlegg BAV.

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

Det er tillatt til å både deponere rene gravemasser og å ta ut grus, sand, stein og andre løsmasser i område BRU, til eget bruk i hytteområdet. Området skal fortløpende planeres og settes i stand, slik at det er til minst mulig sjenanse for brukere av nærområdet. Før området tas i bruk, skal plan for oppfylling med profiler for ferdig terreng være godkjent av kommunen. Etter ferdig uttak skal område vegeteres med stedlig vegetasjon.

## **4.4 NETTSTASJON (BKT1 - BKT2)**

Innenfor områdene er det tillatt å føre opp energianlegg, som trafostasjon.

## **4.5 KOMBINERT FORMÅL FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE/ FRITID/ TURISTFORMÅL (BAA3)**

Innenfor området BAA3 er det tillatt å etablere utleiehytter i tunform, i rekkeform eller som frittliggende fritidsbebyggelse. Maks BYA = 600 m<sup>2</sup> fordelt på 3 tomter. Bestemmelsene under punkt 4.1 gjelder ellers fullt ut.

## **4.6 KOMBINERT FORMÅL FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE/ FORRETNING / BEVERTNING/ FRITID/ TURISTFORMÅL (BAA2)**

Innenfor området BAA2 er det tillatt å etablere en mindre detaljvareforretning, bevertning, utleiehytter i tunform, i rekkeform eller som frittliggende fritidsbebyggelse. Maks BYA = 600 m<sup>2</sup> fordelt på 3 tomter. Bestemmelsene under punkt 4.1 gjelder ellers fullt ut.

## **4.7 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 – SKV28)

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

Atkomstveger (SKV2 - SKV28) er regulert med varierende bredde; fra 4 meters bredde til 6-7 meters bredde, reell avstand mellom eiendommer langs vegene. Vegene skal ha enkel standard med totalt 3 m opparbeidet kjørebredde. Før vegene opparbeides, skal vegtegninger (plan, profil) godkjennes av kommunen. Parkering er ikke tillatt langs disse vegene.

Det er tillatt med vinterbrøyting på alle veger, for å gi helårs atkomst til tomtene og fram til private parkeringsplasser inne på tomtene.

## 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

### 6.1 SETEROMRÅDE (LSO1)

I seterområdet er det tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring, ordinær drift av landbrukseiendom.

### 6.2 FRILUFTSOMRÅDER (LF1 – LF39)

I friluftsområdene (LF1-LF39) skal vegetasjonen bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan 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 lek- og aktivitetsområder kan opparbeides i samråd med grunneier og hytte-eierorganisasjon.

## 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområdene i Øvre og Nedre Tappjønn, samt sonen rundt vassdraget, skal sikres mot forurensning

## 8. HENSYNSSONER

### 8.1 Sikringszone, frisikt (H140\_1 - 14)

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.

### 7.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370\_1)

I hensynssonen under høyspenningsanlegget skal alle utbedrings- og nye tiltak i veger og i friluftsområder meldes til energi-eier; Statnett og Gudbrandsdal Energi Nett.

## 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.