
REGULERINGSPLAN FOR SØRLIA HYTTEGREN

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	26.01.2011
Tilhørende plankart er sist revidert:	26.01.2011
Godkjent av kommunestyret:	26.05.2011

FELLES BESTEMMELSER

1.1. Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

fritids- og turistformål (kode 1170)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

veg (kode 2010)

GRØNNSTRUKTUR;

skiløype/ turveg (kode 3031)

1.2. Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.4. Gjerder og flaggstenger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

Flaggstenger tillates ikke.

1.5. Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

1.6. Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

1.7. Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen

Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

1.8. Renovasjon

Fritidsbebyggelsen skal benytte etablert renovasjonsplass i området.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.9. Byggeområde for fritids- og turistformål

Innenfor byggeområdene kan det oppføres hytter og leilighetsbygg for fritids- og turistformål. Bebyggelsen tillates utleid.

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 % av det samlede byggeområdet. I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 % av hyttenes samlede bebygde areal (BYA).

Byggeområdet omfatter 2 frittliggende festepunkt (a og b) og 15 hyttetun (tun 6 til 20).

Planforslaget åpner ikke for ny frittliggende bebyggelse, men for tilbygg på deler av den allerede oppførte bygningsmasse.

Bygningene på festepunkt a og b tillates ikke utvidet.

Den eksisterende tunbebyggelse består av 3 hyttetyper – type 1, 2 og 4. (se eget vedlegg)

Videre utvidelser og modernisering innen planområdet er ønskelig. Den interne plassering av bygningene innen det enkelte tun og allerede gjennomførte utvidelser setter klare begrensninger for videre utvidelser.

For å oppnå en arealmessig best mulig fordeling er det utarbeidet en egen **utbyggingsplan**. Videre er det, ut fra estetiske hensyn hvor hovedmålet har vært å oppnå en enhetlig utbygging tilpasset den eksisterende bebyggelse og hustype, utarbeidet **alternative eksempler for tilbygg**. (se eget vedlegg til planen)

All videre utvidelse av eksisterende tunbebyggelse skal utføres i samsvar med ovennevnte **utbyggingsplan**, sist revidert september 2010 og i samsvar med **alternative eksempler** på tilbygg datert januar 2010.

Alle tilbygg skal ha kledning og takteking som harmonerer med hovedbygningen. Utvendig skal det benyttes mørke jordfarger. Bygninger innen samme tun skal males i samme farge.

1.10. Møne- og gesimshøyder

I tråd med dagens mønehøyder tillates en maksimal mønehøyde på 4.1 m på hyttetype 1 og 4 og en maksimal mønehøyde på 6.3 m på hyttetype 2, begge målt over topp grunnmur.

Tilsvarende tillates en maksimal gesimshøyde på 2.8 m og 5.2 m.

1.11. Parkering

Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal, samt tilstrekkelig areal for av- og pålessing. Der det etter planutvalgets skjønn er hensiktsmessig, kan det fastsettes andre krav til parkering.

1.12. Bygningers utforming og plassering

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader og for øvrig tilpasses eksisterende bebyggelse. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

SAMFERDSELSANLEGG

1.13. Veg

De regulerte kjøre- og atkomstvegene innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra FV213 via eksisterende atkomstveg Sørliavegen.

GRØNNSTRUKTUR

1.14. Skiløype og turveg

I det regulerte området for skiløype og turveg kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Planråd AS, OJR
26.01.2011