

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR **H6b - Høghaugen**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 05.08.2019
Tilhørende plankart er sist revidert: 27.06.2019
Godkjent av kommunestyret:

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 *Formål*

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Skiløypetrasé

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR;

Turveg

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftsområde

HENSYNSSONER

Flomfare

1.2 *Terrengtilpasning*

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart, 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 planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta.

1.3 Vann- og avløpsledninger

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

1.4 Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger.

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

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

Det tillates en levegg pr eiendom. Leveggen skal være festet i bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på hytta. Maksimal lengde og høyde på leveggen er inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde.

1.5 Energi, klima og miljø

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Dette kan være:

- stort innhold av resirkulerbart råstoff
- lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- lite emisjon til inneklime

1.6 Kulvert for skli- og skiløype

Kulvert under Hundersetervegen skal etableres som planfri kryssing for skli- og skiløype.

Tiltaket er søknadspliktig. Dimensjonering avklares i søknad om tiltak. Kulverten må sikres med rekkverk/autovern i tråd med vegnormalene.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 *Byggegrense*

Hytter og anneks skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra eiendomsgrense. Garasje/uthus skal ikke plasseres nærmere enn 2 m fra eiendomsgrense.

Alle ubebygde arealer som ligger nærmere enn 4 m inntil formåls grensen for private vegger skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende vegger.

2.2 *Byggeområde for fritidsbebyggelse F1-2, F4 og F6*

På de 15 tomtene kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. På den enkelte tomt tillates det kun 1 boenhet.

I tilknytning til hytte og anneks kan det i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA på enkelttomtene.

Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 200 m² BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m² BYA og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² BYA. Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m² BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m. Anneks og garasje kan henholdsvis ha maksimal mønehøyde på 5,0 meter og 4,3 meter og maksimal gesimshøyde på 3,2 og 2,5 meter.

Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje.

2.3 *Byggeområde for fritidsbebyggelse F3, F5 og F7 - Tuntomter*

Før tuntomtten kan bebygges må det godkjennes en plan for tomteinndeling. Plan for tomteinndeling lages for inndeling av et areal som i reguleringsplanen er regulert til tuntomt.

Denne planen skal godkjennes av plan- og oppmålingsenheten i kommunen før behandling av fradeling og byggesaksbehandling kan gjennomføres. Tomten må være fradelt i tråd med tomte delingsplanen før det kan gis byggetillatelse på tomten.

- Tomte delingsplanen leveres på SOSI-format og skal være i samsvar med formåls grenser i reguleringsplan.
- Tomte delingsplan lages for hele tuntomtten i forbindelse med fradeling og søknad om byggetillatelse for den første eiendommen innenfor tuntomtten.
- Tomte delingsplan kan eventuelt lages for flere delområder sett under ett.
- Planen skal vise tomteinndeling, adkomst og evt. andre arealinndelinger så som felles uteareal mm.

På hver fradelte tomt kan det oppføres 2 bygninger der bygningsmassen ikke overskrider 140 m² BYA; hytte og anneks/uthus/garasje. På den enkelte tomt tillates det kun bygget 1 boenhet. Hytta kan ikke overstige 100 m² BYA. Sekundærbygningen kan ikke overskride 40 m². Hytta på disse tomtene skal ha en maksimal mønehøyde på 5.65 meter mønehøyde og 3,2 meter gesimshøyde over ferdig grunnmur og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Sekundærbygget kan maksimalt ha mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,2 m over ferdig grunnmur. Alle bygninger på disse tomtene skal ha torvtak.

Etter en vurdering kan kommunen tillate også mindre byggverk i felles uteområde tilknyttet tunbebyggelsen. Dette kan være gapahuk eller andre mindre bygg som ikke ruver eller virker ekskluderende. Slike mindre bygg inngår ikke i utnyttelsesgraden. Slike bygg må også godkjennes av kommunen selv om de i utgangspunktet kan anses som ikke søknadspliktig.

Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur.

Det skal tilrettelegges for minst 1 parkeringsplass for hver boenhet. Hver parkeringsplass utgjør 18 kvadratmeter. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen.

På F3 tillates det bygget inntil 10 boenheter.

På F5 tillates det bygget inntil 3 boenheter.

På F7 tillates det bygget inntil 6 boenheter.

2.4 Skiløypetrasé

I det regulerte området for Skiløypetrasé 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. Tiltaket er søknadspliktig.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1 Kjøreveg og annen veggrunn

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Total kjørebredde er regulert til 8 meter internt i planområdet.

Når vegen byggesøkes skal den prosjekteres, og det skal i byggesøknaden redegjøres for vannveier og hvilken påvirkning tiltaket vil ha for overvann og avrenning.

Vegene er felles for de som sogner til vegen, men skal være åpen for allmenn ferdsel.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turveg

I det regulerte området for turveg kan det anlegges turveg. Turvegen tillates også benyttet til skogsbilveg for skogteigene i området. Tiltak for opparbeidelse er søknadspliktig.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsmål

I områdene som er regulert til friluftsliv skal arealene kunne benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper, gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider og byggverk for slik tilrettelegging som nevnt over etter avtale med grunneier og etter søknad til kommunen. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Det tillates også mindre terrengarbeider for å tilrettelegge for fordrøyningsiltak, vann- og avløpsledninger mv. Slike tiltak godkjennes av kommunen etter egen søknad.

6. HENSYNSSONE:

6.1 Sikringssone – flomvern (H190 - Flom)

Innen området som er regulert til hensynssone som sikringssone for flomvern skal naturlige bekkeløp beholdes. Det er regulert et areal på 20 meter på hver side av bekkene som går gjennom området.

Etter egen søknad og avklaring etter gjeldende lovverk tillates det inngrep i bekkeløpet for rensking, sikring og/eller andre tiltak som sikrer erosjon og gjengroing i bekkeløpet.

Vegetasjon mot bekkeløp skal som hovedregel bevares så naturlig som mulig. Kryssing med skiløype avklares i egen søknad.

7. REKKEFØLGEKRAV

Før utbygging igangsettes skal det foreligge en avtale med Øyer kommune som sikrer bygging av ny kommunal hovedledning for vann og avløp opp til H5 og H6-områdene.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Før ny fritidsbebyggelse tas i bruk, skal skiløype fra Sandstulen og ned til H5 inkl. planfri kryssing av Hundersetervegen som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse tas i bruk, skal skiløype fra Lunnstaden og ned til Sandstulen være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse tas i bruk skal det foreligge avtale om bruk av godkjent renovasjonsplass.

Skiløyper, turveger og fellesområder innen planområdet opparbeides før ny bebyggelse tas i bruk.

Det skal etableres brannhydrant tilknyttet området før bebyggelsen tas i bruk.

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 Hedmark fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.