

# Detaljreguleringsplan for Haugan BF6

## Reguleringsbestemmelser

PlanID 201714

### 1 Hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av fire fritidsboliger innenfor gnr/bnr 23/25 med tilhørende infrastruktur.

### 2 Generelt

---

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)  
- Fritidsbebyggelse: **BFR**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)  
- Kjøreveg, privat veg: **SKV**  
- Annen veggrunn, grøntareal: **SVG**

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5):  
- Friluftformål: **LF**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6):  
- Friluftsområde i sjø og vassdrag: **VFV**

Hensynssone - sikringssone (pbl § 12-6)  
- frisikt: **H140**

### 3 Fellesbestemmelser for planområdet

---

#### 3.1 Terrenginngrep mv

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon på tomta, med unntak av større trær, skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og 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. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

### 3.2 Gjerder

Inngjerding av tomter er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller anses nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn, for eksempel mot/langs veg. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal godkjennes av Øyer kommune.

### 3.3 Antenner, flaggstenger og portaler

Montering av parabolantenner tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke.

### 3.4 El-forsyning

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekke tillates ikke.

### 3.5 Øvrig

Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. (Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder H2300 fra Miljøverndepartementet 2014).

### 3.6 Overvannshåndtering

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt.

### 3.7 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde 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 tomta som blir berørt av terrengingrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

### 3.8 Forholdet til vassdrag

I forbindelse med byggesak for tomt A og D skal det gjøres en konkret vurdering av forholdet til de to registrerte vassdragene innenfor planområdet og evt. flomfare.

## 4 Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (BFR1 og 2)

4.1.1 Området skal benyttes til fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates.

4.1.2 På området tillates oppført en fritidsbolig, ett anneks og ett uthus per tomt. Samlet bebyggelse skal ikke overstige 160 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Anneks og uthus skal hver for seg ikke overstige 20

m<sup>2</sup>. Uthus kan ha garasjefunksjon. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m<sup>2</sup>. Hele eller deler av areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tillegg til ovennevnte BYA kan det oppføres inntil 15 m<sup>2</sup> åpent areal (OPA), og terrasser uten takoverbygg på inntil 30 m<sup>2</sup>.

- 4.1.3 Grunnmurhøyde skal ikke være over 80 cm. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,50 m og mønehøyde ikke overstige 5,90 m over ferdig grunnmur.

Der byggearealet for hytta er 1:4 eller brattere, skal det bygges med sokkel. Maksimal mønehøyde 8,95 og maksimal gesimshøyde 5,90 m målt fra front sokkel (sokkelfasade). Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre eller skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

- 4.1.4 Bygningers plassering skal tilpasses tomten, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – 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. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Torv, skifer eller bord skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt ved eventuelle flate tak der øvrige materialer tillates.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV1 og 2 og SVG)

Områder merket med SKV1 er Hornsjøvegen. Område regulert til annen veggrunn grøntareal langs Hornsjøvegen er avsatt til grøfter.

Områder merket med SKV2 er privat veg. Gnr/bnr 23/10 skal sikres avkjørsel fra SKV2.

## 4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LF)

Områder merket LF skal benyttes til friluftsområde. Det tillates å tilrettelegge for ny adkomst til gnr/bnr 23/10.

## 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VfV)

Formålet omfatter bekken som renner gjennom planområdet i sør.

Bekken med sidearealer skal i størst mulig grad ligge urørt og med eksisterende kantvegetasjon. Det tillates ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

# 5 Bestemmelser til hensynssone

---

## 5.1 Sikringssone – frisikt (H140)

I frisiktsoner tillates ikke objekter med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veg. Enkeltstående høyere objekter med diameter mindre enn 0,3 meter kan tillates.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Krav til avkjørselstillatelse

Tillatelse til tiltak på tomt A og D i plankartet kan ikke gis før det foreligger avkjøringstillatelse fra veglaget Lie Hornsjøvegen.

### 6.2 Krav til tiltak utenfor planområdet

Utbygging av fritidsboliger innenfor planområdet kan ikke finne sted før gang-/sykkelveg mellom Nermokrysset og Trodalen (fv. 361) er etablert.

Rekkefølgekravet kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.

## 7 Retningslinje

---

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. 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.