

Reguleringsplan for Ølsjølia

Reguleringsbestemmelser datert 14.10.2020

PlanID: 20190135

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

1. Planens hensikt

Planens formål er tilrettelegging for ny fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- **STØY** (Pbl. § 12-7 nr. 3)
Grenseverdiene i departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/ siste versjon) forutsettes overholdt ved godkjenning av tiltak i planområdet.
 - **ELKRAFT OG SVAKSTRØM** (Pbl. § 12-7 nr.1)
Fordeling av sterkstrøm og svakstrøm (data/ tele mm) skal skje ved jordkabel.
Innenfor planområdet kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom det ikke fører til fare eller vesentlig sjenanse. Om eier av strømnettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.
 - **VANN OG AVLØPSTILKNYTNING**
All bebyggelse skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.
 - **VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)**
Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om kulturminner skal snarest sendes Innlandet fylkeskommune.
-

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- PARKERING

For hver fritidsbolig skal det avsettes 2 oppstillingsplasser på egen tomt.

- BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 – 36 grader.

Hovedmøneretningen på hovedhytta skal ligge parallelt med koteretningen.

Som taktekking tillates shingel, torv, tre eller skifer.

Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på hytta, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

Det tillates hytter med en etasje. Maksimal høyde på grunnmur er 0,6 meter.

På nedsida av hovedhytta kan ikke terrenget fylles opp mer enn 1,5 m fra eksisterende terreng. Dersom det ønskes større uteplass, må denne trappes ned i takt med terrenget.

Maksimal mønehøgde tillates 6,0 m fra topp grunnmur. For uthus/garasje er maksimal mønehøyde 4,5 m.

Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 20 %, inkludert parkering på tomten.

Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje.

Maksimal bebygd areal, (BYA) er 300 m², inkludert 36 m² BYA for biloppstillingsplass, men maksimal BYA kan likevel ikke overskride utnyttingsgrad BYA= 20 %.

Hovedbygg skal ikke være over 180 m² BYA. Anneks og uthus/garasje kan hver maksimum være 60 m² BYA. Det skal settes av plass til 2 biloppstillingsplasser pr. tomt, 36 m² BYA.

Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform. Hytteeiendommer kan ikke deles utover det som er vist på plankartet.

- TOMTA

Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer.

Overflatevann skal ledes bort i åpne grøfter. Takvann ledes direkte ut i terreng. Terreng rundt byggverk skal ha fall på minimum 2 % i en avstand på minimum 3 meter. Dagens dreneringsveier skal opprettholdes.

Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 600 m² som skjerming mot husdyr. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.

Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke.

Spesielle bestemmelser for felt A

Disse bestemmelsene går foran fellesbestemmelsene for tomtene A70 og A73:

Det kan benyttes underetasje eller avtrapping av hytta etter terreng. Det er da tillatt med mønehøyde inntil 7,5 meter fra overkant golv på hytter med underetasje. På hytter med underetasje er maksimal mønehøyde 9,0 m fra overkant golv. For disse tomtene er det ikke krav om at hovedmøneretningen på hovedhytta skal ligge parallelt med koteretningen.

Spesielle bestemmelser for felt B

Disse bestemmelsene går foran fellesbestemmelsene.

For tomtene B53, B54, B57, B58 og B104, er maks mønehøyde 5,5 meter og maksimal størrelse på hovedbygg er 140 m2 BYA.

For tomt B94 skal det benyttes underetasje eller avtrapping av hytta etter terreng.

For tomtene B42, B43, B50, B51, B67, B93, B109, B110, B112, B113 kan det benyttes underetasje eller avtrapping av hytta etter terreng. Det er da tillatt med mønehøyde inntil 7,5 meter fra overkant golv på hytter med underetasje. På hytter med underetasje er maksimal mønehøyde 9,0 m fra overkant golv. For disse tomtene er det ikke krav om at hovedmøneretningen på hovedhytta skal ligge parallelt med koteretningen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **PRIVAT VEG**
Innenfor området veg kan det opparbeides kjøreveg med inntil 5 m kjørebredde. Vegbredden skal minimum være 4 meter. Vegen er felles, privat trafikkområde.
Det skal etableres låst bom i enden av veg 13, ved nord-vestre hjørne av tomt B89.
- **SKJÆRING/ Fylling/ GRØFT**
Vegskjæringer og -fyllinger kan om nødvendig tillates å strekke seg ut over grensen for vegformål. Slike deler av veganlegg skal behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare for vegens konstruksjon.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift.

- **FRILUFTSOMRÅDE (Pbl. § 12-7, nr. 2)**
I friluftsområdene kan det anlegges skiløyper og turstier. Skiløype skal legges i områder som ikke krever opparbeiding med terrenginngrep. Det kan foretas nødvendig rydding slik at skiløypa kan maskinprepareres. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisiktsone (H140)

I vegkryss mellom fylkesvegen og privat veg er det ei frisiktsone på 10x60 m.

I frisiktsonene skal vegetasjon og annet som kan stenge holdes borte i en høyde 0,5 m over bakken.

Faresone for høyspentlinje/ høyspentkabel (H370)

Avsettes som faresone for høyspenningsanlegg. Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

Faresone for flom (H320)

Avsettes som område for flomfare. Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

Faresone for støy (H220)

Avsettes som område for støyfare med støysone gul. Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis byggetillatelse for nye hytter innenfor planområdet skal veg og hovedledninger for vann og avløp være opparbeidet forbi tomta.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ølsjølia VA-plan datert 12.10.2020