

Vang kommune

Dato for utarbeidelse: 13.04.2021/ rev 02.06.21

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Reikesteinsøddin

PlanID: 2020002

Saksnummer

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplan for Fjellheim bustadfelt er tilrettelegging for bustadutvikling med infrastruktur.

1.1 Planens formål

- Fritidsbebyggelse, sosi-kode 1120
- Energianlegg, sosi-kode 1510
- Avløpsanlegg, sosi-kode 1542
- Kombinert bebyggelse, sosi-kode 1800
- Veg, sosi-kode 2010
- Annen veggrunn - grøntareal, sosi-kode 2019
- Parkering, sosi-kode 2080
- Landbruksareal, sosi-kode 5110
- Faresone ras og skred, sosi-kode 310
- Faresone høyspenningsanlegg, sosi-kode 370

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses på egen tomt med drenering ut i terrenget, grøft eller lignende. Dette skal vises på byggesøknad, og utformes slik at drenert vann ikke medfører fare for nedenforliggende tomter.

2.2. Infrastruktur

Framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler kan etableres innen alle formål i planen. Alle kabler innenfor planområdet skal legges i jorden.

2.3. Rekkefølgebestemmelser

Det godkjennes ikke ytterligere fradeling av nye tomter før det foreligger godkjent v/a-plan for planområdet.

- 2.4. Renovasjonsordningen skal være den til enhver tid gjeldende.
- 2.5. Fremføring av strøm og andre faste ledningsforbindelser, skal skje med jordkabel.
- 2.6. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det skal tas vare på mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon. Jordskjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2. Med en gang anleggsarbeidene er ferdige skal det sås/plantes til med stedege vekster, slik at utearealet får en utforming som harmonerer med omgivelsen.
- 2.6. Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminna eller sikringssona rundt dem på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernstyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fritidsbebyggelse

3.1 Tillat bruksareal (BRA) = 130m². Den samlede bebyggelse pr. hyttetomt kan bestå av:

- a) en bygning (hytte eller uthus under samme tak),
- b) to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus /anneks), uthuset kan være max 30m²

Oppføres bebyggelsen som 2 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform, og med maksimalt 8 meters avstand. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje. Der forholdene ligger til rette for det kan det oppføres en hytte på inntil BRA = 130m².

Maksimal tillatt mønehøyde for hytter er 5.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for bygg nummer 2 er maksimal tillatt mønehøyde 3.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er ikke tillatt å dele tomtene.

- 3.2 Alle bygg/ nye byggetiltak skal etableres innenfor regulerte byggegrenser. Ved byggesøknaden skal bygningenes endelige plassering og eventuelle terrengendringer angis. Eventuelle fremtidige byggetrinn vises. Hyttens hovedmøneretning skal følge koteretningen. Tak over utstikk skal ikke etableres høyere enn hovedmøneretning. Tomter merka AT, AT(x) eller FU1 på plankartet kan etablere hytte med saltak med tverrfløy max 4 meter ut fra vegg på hovedhytte og max 20 m² BRA. Tomter som er merkt T(x) kan etablere tilsvarende max 2 meter ut fra vegg på hovedhytte og max 10 m² BRA.
- 3.3 Alle bygg skal etableres med treverk som bygningsmateriale. Naturstein kan brukes på mindre parti. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35°. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger som harmonerer med omgivelsen.
- 3.4 Grunnmur skal være så lav som mulig og ikke over 60 cm synlig grunnmur etter ferdig opparbeidd tomt, fundamentering med synlige pilarer er ikke tillatt.
- 3.5 Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger.
- 3.6 Tomtene merkt AT, AT (x) og T(x) på plankartet skal ha innlagt vann- og avløpsløsning i tråd med den til en hver tid godkjente vann- og avløpsplan.
Øvrige tomter som inngår i den til en hver tid godkjente vann- og avløpsplan kan få utslippstillatelse i tråd med denne. Disse tomtene kan sammen med tomter som ikke er en del av vann- og avløpsplanen etableres med godkjent biologisk godkjent toalett eller forbrenningstoalett av godkjent type.
- 3.7 Det er ikke tillatt å oppføre gjerde på tomt. Det er heller ikke tillatt å sette opp flaggstang eller portaler ved innkjøring til tomt.
- 3.8 Glassflater over 0,6 m² skal deles opp med sprosser. Underkant vindu må være minimum 30 cm over ferdig golv og minimum 30 cm fra hjørner i rom innvendig.
Belysning på området rundt hytten konsentreres til inngangsparti. Armaturer skal være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturens horisontallinje.

Annet byggeområde

Avløpsanlegg

3.9 Avløpsanlegg (Av 1)

Avløpsanlegg AV 1. Innen området kan det etableres felles rense- / infiltrasjonsanlegg i tråd med den til en hver tid gjeldende vann- og avløpsplan for Reikesteinsøddin. Det kan også etableres annen infrastrukturtiltak innen området, som for eksempel trafo. Blir det etablert trafo inne området, skal området i en omkrets på 5 meter ut fra hver side av transformator kiosken forvaltes som at det er regulert faresone rundt den, jf pkt. 4.3.

Energianlegg

3.10 Energianlegg - Trafo (FR)

Området skal brukes til etablering av trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler for bygging i/ ved høyspenningsanlegg.

Kombinert formål bolig og annen næring B/U 1

3.11 Tomt for F/U 1 har tillat bruksareal (BRA) = 210 m², fordelt på 3 bygg – hytte, garasje/uthus og annekss/ sauna. Hytta kan maksimalt være 150 m², garasjen/ uthuset maksimalt 42 m² og annekss/ sauna maksimalt 18 m². Det kan ikke etableres bygg med bofunksjon i rasområdet som berører eiendommen 2/198. Utover dette vises det til punkt 4.2.

Maksimal tillatt mønehøyde for bedriftshytte er 5.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for øvrige bygg er maksimal tillatt mønehøyde 3.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Punktene 3.2 – 3.7 gjelder også for næringsbebyggelsen.

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

Veg

4.1 Kategorien veg omfatter både fv 53 og interne veger i feltet. Innenfor arealkategorien kan det gjøres nødvendige tiltak for å etablere og drifte nødvendige og tilstrekkelige vegløsninger. Interne veger i feltet kan etableres med maksimal bredde på 2.5 meter + 0.5 meter skulder på hver side. Ved etablering av interne veger i feltet, skal det tilstrebes at det synlige terrenginngrepet blir så lite som mulig, for eksempel ved at vegene blir etablert smalere enn maksimumsbredde i partiene med mest helling.

Annen veggrunn

4.2 Kategorien Annen veggrunn er fyllingsareal til fv 53. Nødvendige tiltak kan gjennomføres.

Parkering

- 4.3 Den nordre parkeringsplassen P1 skal brukes av hyttene 116-129 samt nye tomter. Den søndre parkeringsplassen P2 skal brukes av eksisterende hytter. Det skal være 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Innen område P1 kan det etableres ett bygg med max BYA = 50 m² og mønehøyde på 4.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygget kan romme felles avfallskontainere, garasje til snøskuter mm. Det kan også etableres ladepunkt for el-bil. Byggegrense mot veg gjelder ikke for slikt bygg.

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

Landbruksformål

- 5.1 Området kan nyttes til tradisjonell jord og skogdrift. Det kan etableres stier og skiløyper innen arealkategorien, samt at det kan graves ned nødvendig ledningsnett, som for eksempel strøm, vann og avløp.

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

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

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

Frisikt

- 6.1 Det skal være fri sikt ned til 0,5m over de tilstøtende vegenes kjørebane. Sikten måles 6 m inne i avkjørselen og 115 m langs riksvegen.

Ras og skred

- 6.2 Det kan ikke etableres bygg og tiltak i strid med regler for tiltak i skredutsatte områder innenfor fareområdene F1-F3, uten at det er dokumentert skredsikkerhet fra fagkyndige instanser.