



Lesja kommune

Planbestemmelser for Haugafeltet Panorama, Bjorli - Lesja kommune

Plan-id 05120137

Kunngjort oppstart av planarbeid: 28.04.2015

Kommunestyrets vedtak: xx.xx.2016

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 29.10.2015 med en målestokk på 1: 1.000 ved utskrift i A2 format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (sosi 1121)
- Skiløypetrase (sosi 1420)
- Uteoppholdsareal (sosi 1600)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (sosi 2018)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

- Grønnstruktur (sosi 3001)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

FARESONE

- Høgspent (sosi 370)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen regulerer fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg og grønnstruktur.

- a) Byggegrenser:
 - Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet. Med bebyggelse forstås det her hytter og anneks.
 - For annen bebyggelse går byggegrense mot naboeiendom fram av Pbl § 29 -4.
- b) Eksisterende skog og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene og i områdene for grønnstruktur bevares i størst mulig grad.
- c) Naturlige skrenter kan sikres i den grad det er nødvendig.
- d) Området skal tilknyttes kommunalt ledningsnett for vann og avløp.
- e) Framføring av kabler skal skje i jord.
- f) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde/skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Avkjørsel til den enkelte tomt skal vises på situasjonsplan.
- g) En viser til Byggeteknisk forskrift (TEK10, § 13-5 *Radon*) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- h) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 7,5 kN/m² (NS 3491-3).

FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Områdene reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates oppført tomannshytte på tomt 9, 12 og 39.
- c) Hver hyttetomt kan bebygges med et tillatt bebygd areal på % BYA = 23,6 % inklusiv parkeringsareal, og kan ikke overstige T-BYA = 236 m².
- d) Tomtene 9, 12 og 39 kan utnyttes med % BYA = 27,2 % og T-BYA maks = 391 m² hvis det oppføres to boenheter på tomten. Nødvendig parkeringsareal til fire biler er inkludert i utnyttelsesgraden.
- e) Største bygg kan maksimalt være 150m², og maksimumsareal på øvrig bebyggelse er 50 m². Bebyggelse kan oppføres med inntil 4 bygninger. Bebyggelsen skal plasseres i tunform og så nært hverandre som mulig (maksimalt 8 meter). Punkt e) gjelder ikke for tomt 9, 12 og 39.
- f) Bebyggelsen kan oppføres med hems/"oppstugu".
- g) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver boenhet med plass til minst 2 biler. Parkeringsplasser inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.
- h) Terrenginngrep på tomta skal begrenses. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 1,5 meter. For tomt 6, 33, 34, 35 og 36 tillates fyllingshøyder på inntil 1,9 meter.

- i) Mønehøyde skal ikke overstige 6,9 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader. Hovedmøneretning bør følge terrengkotene. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming. Det tillates ikke grunnmurer med høyder over 0,9 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak, men det kan tillates pulttak om bygning ellers har samme formspråk som bygninger med saltakform. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekerende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhengighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv).
- j) Skjermingsvegger mot vær, vind og innsyn kan etableres med inntil 30 løpemeter per eiendom. Høyden til skjermingsveggen skal ikke overstige 1,5 meter. Tiltaket skal godkjennes av kommunen dersom det ikke anses som mindre tiltak utendørs etter Pbl § 20-5.
- k) Inngjerding av eiendommer eller deler av eiendommer er ikke tillatt.
- l) Flaggstang tillates ikke.

SKILØYPETRASE

- a) SKI 01 er regulert til skiløypetrase.
- b) Skiløypene kan det opparbeides og ryddes en trase med inntil 10 meter bredde. Løypene skal ikke bygges ned eller på annen måte forringes.
- c) Skiløypen skal sikres på en tilstrekkelig måte, der den går parallelt med adkomstveg til tomt 1 (SKV07).

UTEOPPHOLDSAREAL

- a) UO01 er regulert til uteoppholdsareal.
- b) På området kan det opparbeides gapahuk og elementer som hører naturlig hjemme på en rasteplass (benker, bål plass).
- c) Arealet skal kunne nyttes hele året som tilrettelagt raste- og bål plass.
- d) Det er ikke tillatt med tiltak som forringer området som uteoppholdsareal.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.

KJØREVEG

- a) Område SKV01 til SKV07 er regulert til privat/felles kjøreveg.
- b) SKV01 er regulert med reguleringsbredde på 6,0 meter og en kjørebanebredde på 5,0 meter. Alle andre kjøreveger er regulert med en reguleringsbredde på 4,0 m og en kjørebanebredde på 3,0 m.

ANNEN VEGGRUNN

- a) Områdene skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.

- b) Det kan etableres adkomst til den enkelte tomt på annen teknisk veggrunn.
- c) Arealene skal så langt det er mulig tilsås etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.

GRØNNSTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

- a) Områdene er regulert til grønnstruktur.
- b) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass. Tekniske anlegg kan legges i grønnstrukturområdene.
- c) Området skal tjene som grøntareal og nyttes som felles friluftsområde for hyttebebyggelsen.
- d) Hogst i disse områdene er ikke ønskelig. Nødvendig skjøtsel tillates, dvs. uttak av døde eller syke trær.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

FARESONE – HØGSPENT (H370)

- Faresonen omfatter eksisterende høgspent luftspenn. Det er ikke tillatt å gjøre tekniske inngrep i område, utover tekniske tiltak i samråd med eier av høgspentlinjen.
- Restriksjonsgrensa for fareområdet skal være 7,5 meter til hver side fra høgspentlinjens senterlinje.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 NR.. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

- Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Oppland Fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 NR.. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

OPPARBEIDING AV VEG, VANN OG AVLØP

- Veg, vann og avløp skal opparbeides for samtlige tomter før igangsettingstillatelse gis. Trinnsvis utbygging tillates, og veg, vann og avløp skal kun etableres for de tomtene som ønskes bygd ut i den aktuelle utbyggingsfasen. Utbyggingsfasen bør omfatte tomter som naturlig hører sammen ved opparbeiding av infrastruktur.

OPPARBEIDING AV SNUPLASS

- Det skal opparbeides snuplasser som angitt på plankartet samtidig med opparbeiding av kjørevegene.

OPPARBEIDING AV SKILØYPE

- Skiløypen skal opparbeides senest samtidig med infrastruktur tilknyttet tomtene 1 til 8, og før igangsettingstillatelse gis for tomt 1 - 8.

OPPARBEIDING AV RASTEPLASS MED GAPAHUK

- Uteoppholdsplassen skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og før igangsettingstillatelse gis.

HÅNTERING AV OVERVANN

- Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis ferdigtillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 10.
- Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann, skal skje i medhold av en drenerings- og overvannsplan som skal utarbeides for området før anleggsstart. Drenerings- og overvannsplanen skal ta for seg nødvendige tiltak i hele nedbørfeltet for reguleringsplanen; både for avrenning og overvann fra områdene oppstrøms planområdet, avrenning og overvann i planområdet og avrenning og overvann fra planområdet til områdene nedstrøms. Føringer for utarbeiding av drenerings- og overvannsplanen, er gitt i notat fra Norconsult datert 12.02.2016: «Vurdering av fare for flomskader i forbindelse med reguleringsplan for Haugafeltet Panorama på Bjorli». Drenerings- og overvannsplanen skal dokumentere beregning av nedslagsfelt og avrenning, og dokumenterer prosjektert håndtering av overvann, inkludert flomveger.