

1 Reguleringsbestemmelser for Strand Espedalen

Vedtatt av kommunestyret 15.11.2007, saknr. 0089/07.

Arkiv: L12.214

Revisjon: 11.04.2011

Endret av kommunestyret 19.05.2011, saknr. 27/11.

Generelt

Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:2000, datert 13.06.07

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE (§25.1.ledd.nr.1)

- Bolig
- Fritidsbebyggelse – hytter
- Næringsvirksomhet, Service – Strand Fjellstue (N1 og N2)
- Fritidsleiligheter for salg og/eller utleie – W1

LANDBRUKSOMRÅDE (§25.1.ledd.nr.2)

- Jord- og skogbruksområde (J/S)

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (§25.1.ledd.nr.3)

- Fylkesvei 255

FAREOMRÅDE (§25.1.ledd.nr.5)

- Areal for høyspentlinje og trafo (TR.1-TR.9)

SPESIALOMRÅDE (§25.1.ledd.nr.6)

- Privat veg
- Vegetasjonssone
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Aktivitetsområde – Akebakke/skilek
- Kommunalteknisk virksomhet – miljøstasjoner (Ren.1 – Ren.3)
- Drikkevannsmagasin (VA 1)
- Kommunalteknisk virksomhet – Renseanlegg (RA1)
- Frisiktsone
- Kulturelt bevaringsområde – bevaring av anlegg (Kulturminne 1 og 2)
- Vesentlig terrenginngrep - massedeponi (MD1, MD2)
- Annet aktivitetsområde

FELLESOMRÅDER (§25.1.ledd.nr.7)

- Felles parkeringsplass
- Felles veg/avkjøring
- Felles grøntområde

Veiledende opplysninger: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

0 Felles bestemmelser

- 1.1 Ved behandling av byggeommelding skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengetilpasning. Bebyggelsen skal når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke matte farger. Det skal leges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL § 74.2.
- 1.2 Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel.
- 1.3 Nye bebyggelse for varig opphold skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsløsning, jfr. PBL § 65 og 66. Eksisterende hytter blir tilknytningspliktige ved utvidelse av eksisterende hytte.
- 1.4 Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

1A. Byggeområde for bolig

- I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med erverv med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 25 %. Vesentlige endringer fra dette må særlig begrunnes i byggesøknad.
- Maksimum mønehøyde settes til 8,5 meter over eksisterende terrengnivå.
- Frittliggende garasje/uthus kan oppføres i 1 etasje. Maks. grunnflate settes til 50 m² og skal være tilpasset bolighus m.h.t. materialvalg, form og farge.

2 Byggeområde for fritidsboliger - generelt

- 2.1 I områdene skal det føres opp fritidsboliger i form av frittliggende hytter.
- 2.2 Detaljert tilpasning av tomtegrensene gjøres i forbindelse med oppmålingen.
- 2.3 Som hovedregel skal bebyggelsens lengderetning legges langs terrenget. Hvis det ut fra tilpasningen til terrenget er ønskelig med en annen tomte disponering må dette begrunnes og illustreres særskilt i forbindelse med søknaden om byggetillatelse. Slik endring kan ikke redusere nabotomtens kvalitet eller adkomstveienes funksjon herunder mulighet for snøopplag.
- 2.4 Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, bebyggelsen, terrenginngrep, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler pr. hytte. I søknaden skal det vedlegges lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.
- 2.5 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3 m målt fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten, til overkant grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 5,0 m, målt fra overkant grunnmur. På hovedbygningen kan det tillates oppstuggu med maksimal mønehøyde inntil 6 m (målt fra overkant grunnmur). Bruksarealet på oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/2 av bruksarealet av hyttas plan 1. Hvis det velges løsning med oppstuggu, kan denne plasseres midtstilt eller mot bygningens endevegger.
- 2.6 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomte best mulig, bl.a. skal det søkes å unngå kraftige frilagte skjæringer og fyllinger. Bygningstype skal velges ut fra terrengforholdene på tomte. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig, vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Terrenginngrepene skal ikke overstige 1,5 m for fylling og 2,0 m for skjæring. For å sikre god terrengetilpasning på de bratte tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt. Overskuddsmasse må påregnes bortkjørt.
- 2.7 Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. Parkeringskjeller og tekniske rom helt under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelsen. **(NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)**

- 2.8 Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20 – 35 grader. Anbefalt takvinkel er 26,5 grader. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha takvinkel som maksimalt avviker med 5 grader. Taktekkingen skal være: Torv, tre eller skifer. Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Store vindusflater uten inndeling skal unngås. Frilagt grunnmur eller pilarer for terrasse over terreng skal ikke overstige 80 cm. Grunnmur på bygg med underetasje skal forblendes med naturlige materialer som treverk eller naturstein.
- 2.9 Evt. Terrasse uten takoverbygg skal etableres på stripefundament (ikke søyler) og skal ikke overskride 40 % av bygningens bruksareal.
- 2.10 Bebyggelsen på samme tomt skal ha en enhetlig og harmonisk arkitektur.
- 2.11 Inngjerding er bare tillatt på den delen av tomte som grenser mot friluftsområde, felles grøntområde og privat og/eller felles veg. Gjerde mellom tomter er ikke tillatt. Gjerdet skal være i form av skigard og til formål å kanalisere ferdsel utenfor tomtene.
- 2.12 Flaggstang er ikke tillatt. Parabolantenne skal ha farge tilpasset fargen på bygget og plasseres på bygningskroppen slik at det ikke gir silhuettvirkning, evt. annen type antenne skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde. Utendørs belysning skal være veggmontert.
- 2.13 Varmekabler i bakken/innkjøring er ikke tillatt.
- 2.14 Hyttene kan ikke benyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. pbl §93.

3A. Eksisterende hytter mellom Fv. 255 og Espedalsvannet.

- Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt må ikke overstige 120 m². Bebyggelsen kan bare oppføres i 1 etasje.
- Gesimshøyde må ikke overstige 260 cm fra overkant grunnmur. Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

3 Byggeområde for nye fritidsboliger – mindre enn 3,0 dekar tomt

3.1 Maksimal T-BRA pr. tomt er 200 m².

3.2 Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- a). En bygning. (Hytte og uthus under samme tak).
- b). To bygninger. (Hytte og frittstående anneks/uthus/garasje).
- c). Tre bygninger. (Frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje).

Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. avstand 8 m) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Maksimal T-BRA for hovedhytta er 150 m². Anneks/uthus kan ha T-BRA inntil 40 m². Garasje kan ha T-BRA inntil 50 m².

4 Byggeområde for nye fritidsboliger – større enn 3,0 dekar tomt

4.1 Maksimal T-BRA pr. tomt er 300 m².

4.2 Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- a). En bygning. (Hytte, uthus og garasje under samme tak).
- b). To bygninger. (Hytte og frittstående anneks/uthus/garasje).
- c). Tre bygninger. (Frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje).
- d). Fire bygninger. ((Frittstående hytte, frittstående anneks, frittstående uthus/garasje og stabbur).

Dersom bebyggelsen oppføres som 2 - 4 bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. avstand 8 m) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Maksimal T-BRA for hovedhytta er 200 m². Anneks/uthus kan ha T-BRA inntil 40 m². Garasje kan ha T-BRA inntil 50 m². Stabbur kan ha T-BRA inntil 50 m².

5 Byggeområde for næring/service – Strand Fjellstue (N1), leilighetsområdene N2.

5.1 I forbindelse med tiltak i området skal det foreligge en helhetlig rammesøknad og illustrasjonsplan som omfatter hver av delområdene.

- 5.2 På områda N1 kan det føres opp bygg for forretning, service og utleievirksomhet. I området N2 kan det føres opp leiligheter for utleie. Leilighetene kan eventuelt selges som "sale and leaseback", det forutsettes da krav om minimum 50% utleie.
- 5.3 I området skal grad av utnytting ikke overstige et bebygd areal % BYA = 30.
- 5.4 Gjennomsnittlig mønehøyde over planert terreng skal ikke overskride 12,5 m i N1 og 8,0 meter i områdene N2 og N3. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader.
- 5.5 Utomhusarealene skal være offentlig tilgjengelig og ha en helhetlig og høy standard for møblering, beleg, belysning og beplantning.
- 6 Byggeområde for fritidsleiligheter for salg og/eller utleie (W1).
- 6.1 I forbindelse med tiltak i området skal det foreligge en helhetlig rammesøknad og illustrasjonsplan som omfatter hele området.
- 6.2 Fritidsleiligheter for salg og/eller utleie kan benyttes til korttidsutleie eller for salg. Som næringsområde kan området bare benyttes til overnattingsvirksomhet. Salgslokale eller annen form for servicevirksomhet er ikke tillatt.
- 6.3 For byggeområde for fritidsleiligheter kan grad av utnytting ikke overstige 30% BYA.
- 6.4 Maksimal mønehøyde er 8 m og maksimal gesimshøyde er 6 m. Høyde blir målt fra gjennomsnittsnivået av planert terreng. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overskride 0,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader
- 6.5 Veggflater skal ha mørk farge.
- 6.6 Nødvendig parkering skal etableres innenfor byggeområdet i henhold til kommunens krav til parkering.
- 7 Landbruksområde – Jord og skogbruksområde (J/S)
Området skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift i tilknytning til arealene utenfor planområdet.
- 8 Offentlig trafikkområde – Fv. 255
Området skal benyttes til offentlig kjøreveg – fylkesvei 255
Fylkesveien er regulert som offentlig kjørevei. Regulert vei følger eiendomsgrense langs veien. Det er ikke tillatt å føre opp bygg nærmere enn 50 m fra senterlinje til fylkesveien. På tomtene A1, A8 og A9 er byggegrensa 40 meter fra senterlinje til fylkesveien. Tekniske installasjoner i forbindelse med RA1 er tillatt innenfor byggegrensen.
- 9 Fareområde - areal for høyspentlinje og trafo.
Eksisterende høyspentledning gjennom området skal legges som jordkabel.
Det er avsatt plass for 9 stk trafoer i planområdet (herav 3 eksisterende – TR2, TR8 og TR9).
Det kan installeres standard utstyr for lokal strømforsyning.
- 10 Spesialområde privat veg
Adkomst til enkelthytter er regulert som spesialområde privat veg.
De nye vegene skal legges skånsomt i terrenget og kraftige skjæringer og fyllinger skal søkes begrenset. Detaljert tilpasning av vegføringen i forhold til eksisterende terreng gjøres i forbindelse med utstikkingen.
- 11 Spesialområde vegetasjonssone (V1 – V3)
Vegetasjonsområdene skal ha en parkmessig grønn utforming og fungere som en buffer mellom fylkesveien og tiliggende områder/anlegg. Området skal tas vare på og ha et aktivt vedlikehold.
- 12 Spesialområde friluftsområde på land.
Områder avsatt til friluftsområder kan det ikke foretas inngrep eller plasseres bygningsmessige konstruksjoner som er i strid med områdets funksjon som friluftsområde. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt å legge til rette for bål plass/rasteplasser/gapahuk langs skiløypetraseen. For å unngå gangtrafikk langs fv. 255 skal skiløpe parallelt med fylkesveien opparbeides og tilrettelegges også for bruk som turveg sommerstid. Eventuell

hogst skal utføres skånsomt og det skal tas spesielle hensyn til nærheten til hytteområde. Flatehogst tillates ikke. Jordlovens §12 gjelder for spesialområde friluftsområde, dvs at det er forbud mot deling av landbrukseieendommen. Mindre tilpasninger av terrengets overflate og tilpasninger for maskinpreparering (skiløype) er tillatt.

- 13 Spesialområde Friluftsområde i sjø.
Friluftsområdene i sjø skal benyttes til friluftsliv, rekreasjon og fiske.
- 14 Spesialområde aktivitetsområde: akebakke/skilek
Området skal det være åpent for allmennheten. I forbindelse med tiltak i området skal det foreligge en helhetlig rammesøknad og illustrasjonsplan som omfatter hele området. Området kan ryddes og legges til rette for aktiv bruk til ulike aktiviteter. Store steiner, røtter og tett vegetasjon kan fjernes. Det er tillatt å sette opp et enkelt skitrekke og maskinpreparere akebakker. Det er tillatt å legge til rette for bål plass/rasteplasser i form av benker, bord, bål plass og enkle konstruksjoner som gapahuk åpen for allmennheten. Området kan på sommerstid legges til rette med enkle installasjoner for lek og aktivitet.
- 15 Spesialområde kommunalteknisk virksomhet – Miljøstasjoner (Ren.1 – Ren.3)
Området skal benyttes til renovasjon/container for hyttefeltet. Området skal skjermest med skigard og vegetasjon.
- 16 Spesialområde høydebasseng/drikkevannforsyning (VA1)
Det er avsatt ett område for høydebasseng. Områdene rundt borebrønner skal sikres for å unngå forurensing.
- 17 Spesialområde VA-anlegg – Renseanlegg (RA1)
Området er regulert for å etablere renseanlegg med biologisk/kjemisk rensing av avløpsvannet. I området kan det føres opp nødvendig bygg for drift og vedlikehold av anlegget.
- 18 Spesialområde frisiktsoner
I frisiktsoner ved vegkryss som vist i planen skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers plan
- 19 Kulturelt bevaringsområde – bevaring av anlegg (kulturminne 1 og 2)
- ”I spesialområde med formål bevaring ”Kulturminne 1” ligger ett fangstanlegg bestående av seks fangstgroper - id19881, 75444, 109222-1, 109222-2, 109222-3 og 110192. Fangstanlegget er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4c og 6. Formålet med spesialområdet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt det.
- En eksisterende veg passerer gjennom spesialområdet mellom fangstgropene id19881 og 75444. Vegen er ikke utilbørlig skjemmende overfor kulturminnene. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak egnet til å endre vegens linjeføring, bredde eller kurvatur gjennom spesialområdet. Normalt vedlikehold er tillatt. Oppgrusing bør skje ved bruk av stedeagne materialer.
- En eksisterende skogsbilveg er anlagt i tilknytning til den sørligste fangstgropa – id 109222-1. Vollen til gropa er skadet som følge av vegen. Vegen må legges om, evt. fjernes. Evt. restaurering av gropa må skje i samarbeid med kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.
- ”I spesialområde med formål bevaring og spesialområde med kombinert formål bevaring/byggeområde ”Kulturminne 2” ligger steinalderboplassen id109924. Boplassen er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4a og 6. Formålet med spesialområdet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt det.

Hytte ved gnr./bnr./fnr. 107/2/3 er anlagt ved lokaliteten. Anneks i nord er anlagt innenfor avgrensingen til lokaliteten. Det er ikke tillatt å bygge på hytta inn mot spesialområdet. Det er heller ikke tillatt å sette opp uthus innenfor spesialområdet. Dersom annekset i nord blir revet eller på annen måte fjernet, må en evt. ny oppsetting forelegges Riksantikvaren. Normalt vedlikehold ved bygningene er tillatt.

Alle tiltak i spesialområdene, herunder gjelder også evt. graving av kabler, rør og lignende, skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse.”,

20 Spesialområde vesentlig terrenginngrep - massedeponi

Området skal brukes til massedeponi av overskuddsmasse i byggeperioden. Under og etter avsluttet drift skal området være forsvarlig sikret. Området skal sikres mot avrenning til bekker og Espedalsvannet.

Etter at bruken av deponiet er avsluttet skal området ha en trygg terrengmessig utforming. Området skal tilsåes og beplantes. Største tillatte skråning er 1:2. Massedeponiet skal være avsluttet og området ferdig tilpusset innen 10 år etter at reguleringsplanen er godkjent. Området for deponi kan forlenges utover 10 år etter godkjenning av fast utvalg for plansaker.

21 Felles parkeringsplass

Felles parkering er felles for gjester til N1 - Strand Fjellstue og for brukere av aktivitetsområdene 1 og 2 samt akebakke/skilek.

22 Felles avkjørsel/adkomstvei

Veg 1 er felles for tomtene: A1-A7, E1-E7, F1-F6, G1-10, H1-H4, I1-I5, J1-J7, K1-K3, L1-L2, W3 og VA1.

Veg 1B er felles for tomtene: K2, K3, I3 – I5, J1-J7 og VA1

Veg 1C er felles for tomtene: G3 – G8

Veg 1D er felles for tomtene: H1-H4, W3

Veg 2 er felles for tomtene: A5, A7-A9, B1-B4, C1-C9, D1-D13, N1, N2

Veg 2A er felles for tomtene: C5-C7

Veg 2B er felles for leilighetene i N2.

Veg 3 er felles for tomtene: D5-D8

Veg 4 er felles for tomtene: N3-N6, O1-O6, samt adkomst til gnr./bnr: 107/1 og 107/7 og vinterparkeringsplassen.

Veg 4A er felles for tomtene: M1-M13 og N1-N2

Veg 4B er felles for tomtene: N3-N6

Veg 5 er felles for tomtene: P1-P19, Q1-Q9, R1-R10, S1-S10

Veg 5B er felles for tomtene: R4-R10

Veg 6 er felles for tomtene: P2, P4-P19

Veg 7 er felles for tomtene: Q6, Q8, Q9

- For veg 1, veg 2, veg 4, veg 4A og veg 5 skal opparbeidet kjøreveg (inkludert 2 x 0,5m vegskulder) være 6 m. I tillegg kommer 2 x 1,5m veggrøft/annet vegareal i tillegg til nødvendig breddeutvidelse for skjærings-/fyllingsutslag.
- Samleveiene 1B-1D, 2A, 2B, 3, 4B, 5B, 6 og 7 har regulert vegbredde 8 meter – opparbeid kjøreveg skal være minimum 4 meter, med 2 x 2,0 meter for skulder/grøft samt skjærings-/fyllingsutslag.
- Det skal sikres tilstrekkelige grøfter for overflatevatn og eksisterende bekker langsmed vegene. Vegskråning skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med ”naturblanding”.

23 Felles grøntområde

Grøntområdene mellom hyttetomtene er avsatt til felles grøntområde. Områdene er felles for hytteeierne i område. Hytteeierforeningen er ansvarlig for skjøtsel av områdene.

24 Midlertidig trafikkområde:

Eksisterende veg til 107/2/7 skal flyttes og blir erstattet av ny veg som avgrenser MD2.

Eksisterende veg fungerer som midlertidig trafikkområde frem til ny veg er etablert.

Etableringen av ny veg skal skje før massedeponiet MD2 blir tatt i bruk. Når ny veg MD2 er etablert vil eksisterende adkomst til 107/27 få status som landbruksområde.

25 Rekkefølgebestemmelser

25.1 Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering, renovasjon og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL § 67.

25.2 Før byggetillatelse kan gis i et delområde må eksisterende høyspentlinje (i det aktuelle delområdet) være lagt i jord.

25.3 I området øst for Strand (dvs. byggeområder som har adkomst i fra samleveg 4 og 5) kan det ikke startes tiltak/opparbeidelse før minst 50 % av området vest for Strand (dvs. byggeområder som har adkomst i fra samleveg 1 og 2) er bebygd.

