

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULVHILD HYTTEGREND VESTRE SLIDRE KOMMUNE

12.12.05

19.12.05

Rev: 05.05.06 - kvs

Reguleringsplanen inneholder følgende reguleringsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 25:

1. Byggeområde - nye tomter for fritidsbebyggelse  
- ny tomt for herberge/bevertning/utleiehytter
2. Landbruksområde - jord og skogbruk
3. Fareområder - Høyspenningsanlegg
4. Spesialområde - privat veg  
- Vannforsyningsanlegg – brønn  
- Friluftsområde

### 1. BYGGEOMRÅDER

#### Områder for planlagte hyttetomter:

- §1. Fremtidig deling av tomtene er ikke tillatt. Regulerte tomtegrenser kan der det viser seg fornuftig, justeres med inntil 2 meter ved oppmåling av tomt uten at dette medfører endring av planen.
- §2. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomten i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterende og planlagt bebyggelse er inntegnet. Ved søknad om byggeløyve skal fritidsbebyggelsen sin plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng framgå av fasadetegninger, snitt og plan.
- §3. Utnyttingsgraden for byggeområdene for hytter er satt til maksimalt T-BRA = 220 m<sup>2</sup>. Med tomteutnytting menes det bruksareal iht. NS 3940 i forhold til tomteareal. Hovedhytta skal ikke ha større utnytting enn maksimalt T-BRA = 160 m<sup>2</sup>. For områdene H18, H19, H20 og H34 er maksimal utnytting sett til T-BRA = 200 m<sup>2</sup>, der hovedhytten ikke skal overstige T-BRA = 140 m<sup>2</sup>.
- §4. På hver hyttetomt kan det kun oppføres en hytte, med maksimal mønehøyde 6,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter. Unntaket fra denne mønehøyden er tomtene i felt H19, H20 og H34 som skal ha maksimal mønehøyde for hovedhytta på inntil 5,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng – der synlig grunnmur ikke skal overstige 0,5 meter. For terrengplassering av hytte skal det være en balanse mellom skjæring/fylling.
- §5. I tillegg til hovedhytte kan det oppføres 2 mindre bygg: 1 anneks, 1 uthus/garasje – totalt 3 bygg på tomte. Ingen av disse andre byggene skal være over 40 m<sup>2</sup>, eller ha mønehøyde over 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygg skal plasseres i tunform, tilpasses naturlige terrengforhold på tomte og ha maksimalt 12 meter innbyrdes avstand.
- §6. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Takteking skal være torv, tre eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og tekkemateriale. Hovedmøneretningen på hytta skal ligge parallelt med terrengkotene.
- §7. Hovedhytte skal plasseres slik at tomtemarkeringspel faller innenfor grunnmur for tomtene innenfor H1, H19, H20 og H34. For alle andre tomter skal hovedhytta plasseres innenfor fastsatte byggegrenser. Andre bygg som anneks/uthus og garasje kan plasseres innenfor byggegrenser etter gjeldende bygge regler.
- §8. Der det passer naturlig inn i terrenget, kan underetasje godkjennes. Utenom ved eventuell utgangsdør gjelder kravet om maksimalt synlig grunnmur i § 4. Ved eventuell oppstue, skal oppstuedelen ligge i midtseksjonen i hytta.
- §9. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. For en mindre del av bygget kan naturstein godkjennes.

- §10. Farger skal være mørke matte jordfarger. Dette gjelder også for vindskier og tak.
- §11. Parkering skal skje inne på egen tomt, dette gjelder også gjesteparkering.
- §12. Omfattende terrenngrep skal unngås, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Terrenngrep skal innen påfølgende vår sås til, og området skal holdes ryddig.
- §13. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Inngjerding av inntil 500 m<sup>2</sup> per tomt er likevel tillatt. Plassering av gjerde i hvert enkelt tilfelle skal skje etter godkjenning/i samråd med Einebuåsen utbyggingslag. Gjerdet skal bestå av trevirke, og eventuell grind skal være utadslående. Trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt. Høyde på gjerdet skal være mellom 1,0 og 1,2 meter. Alle gjerder innenfor planområdet skal vedlikeholdes normalt. Dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan Einebuåsen utbyggingslag/kommunen kreve dette fjernet.
- §14. Flaggstenger er ikke tillatt innenfor planområdet. Eventuell parabolantenne skal plasseres på vegg, og ha samme farge som veggen. Det er heller ikke tillatt å etablere portaler av noko slag på tomtene.
- §15. Det er ikke tillatt å føre inn vann i hytta før det foreligger godkjent utslippstillatelse fra forurensingsmyndigheten/ kommunen.
- §16. Tomter berørt av eksisterende høyspentlinje kan ikke fradeles før høyspentlinja er lagt i jordkabel
- §17. Dersom det ikke er godkjent utslippstillatelse jfr § 15, skal det som privetløsning monteres biologisk toalett eller forbrenningstoalett i hyttene.

#### Områder for service – turisme

- §18. Området kan ikke tas i bruk før det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter Plan- og bygningsplanen § 28-2. Planformål for området er servicebygninger og utleiehytter.
- §19. Utnyttingsgraden for arealet kan være maksimalt %-TU = 30 %
- §20. Bygninger kan ha mønehøyde maksimalt 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30 °.
- §21. §6,9,10,17 gjelder også for dette området.

## **2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- §22. Innenfor areal regulert til landbruksområde skal jord- og skoglov fortsatt gjelde.
- §23. Området ligger i utmark der det er felles beiterett. Skiløyper kan etableres fritt innenfor arealkategorien så lenge dette er etter samtykke fra berørt grunneier/Einebuåsen utbyggingslag
- §24. Andre traseer utenom vist som spesialområde – friluftsområde kan dreneres og opparbeides til skiløype med bredde inntil 6 meter i tillegg til terrengutslag. De ansvarlige for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehold langs skiløypa. Området kan krysses av tekniske anlegg for vann og avløp.

## **3. FAREOMRÅDER**

- §25. Området skal brukes til oppføring av trafokiosker samt eksisterende høyspentlinje.
- §26. Området skal forsynes med 400 V strømforsyning.
- §27. Gjeldende avstandsregler fra høyspenninganlegg gjelder.

## **4. SPESIALOMRÅDER**

- §28. Områdene for spesialområde – privat veg skal benyttes til bygging av privat veg.
- §29. Spesialområde for privat veg 1-5 er regulert med total bredde på 12 meter. Spesialområde for privat veg 6-15 er regulert med total bredde på 10 meter. Alle veger skal lages med kjørebredde mellom 3 og 5 meter. I tillegg kommer vegskulder og grøft/skjæring
- §30. Byggegrense langs privat veg 1-5 er 12 meter fra vegens senterlinje.

- §31. Med mindre det bores etter vann inne på egen tomt forutsettes det drikkevann fra felles brønn 1-9 med vernesoner som vist i plankartet. På areal for felles brønnpunkt kan det sette opp nødvendige installasjoner for å sikre brønnen.
- §32. Spesialområde - friluftsområde 1 er felles samlingsplass/grillplass/andre lignende fellestiltak. På området kan det i samråd med Einebuåsen utbyggingslag settes opp mindre installasjoner som benker/fellesgrill og lignende.
- §33. Spesialområde – friluftsområde 2-7 kan dreneres og opparbeides til skiløype med bredde inntil 6 meter i tillegg til terrengutslag. De ansvarlige for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehold langs skiløypa. Området kan krysses av tekniske anlegg for vann og avløp.

## **5. FELLESBESTEMMELSER**

- §34. Alle fremtidige kabler legges i jorden.
- §35. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner utenom i byggeperioden med hovedhytta er forbudt.
- §36. Gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal benyttes.

## ***RETNINGSLINJER TIL ULVHILD HYTTEGREND***

- 1. Private veger kan brukes av de som har eiendommer innenfor planområdet. Andre bruksberettigede i området kan bruke veger innenfor planområdet til landbruksformål.*
- 2. Det er ikke kjent automatiske fredete kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet stoppes i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at myndighetene kan komme på befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt betingelsene for dette.*