

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYNSTGARDSETRA SØR

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.
2. Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 12-5 nr 1):

Fritidsbebyggelse
Skiløypetrasé
Trafo
Vannposter

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2):

Veg
Kjøreveg
Parkeringsplasser

Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr 5):

Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

1. Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL §§ 29-2 og 29-4
2. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, 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 vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
3. Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst, parkering og vannforsyning være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL kapittel 27.

4. Som privetløsning er tillatt biologisk toalett basert på formuldringsprinsippet og som har merkingstillatelse fra Statens forurensingstilsyn. Alternativt kan det etter søknad gis tillatelse til vakuumtoalett-system til tett tank, slamtømming skal skje i henhold til gjeldende forskrifter gitt av Gausdal kommune. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene før det foreligger utslippstillatelse for hele planområdet samlet, jfr. forurensningslovens § 6 og tilhørende forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg.
5. Hvis det skal framføres ledninger for elkraft eller telekommunikasjon skal disse legges som jordkabel.
6. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
7. Mindre endringer i reguleringsplan kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven, PBL § 12-14.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

1. Planen viser byggeområde som omfatter både eksisterende og framtidig hyttebebyggelse.
2. Plassering av hytte på tomta er retningsgivende. Det overlates til bygningsmyndighetene å fastsette bebyggelsens endelige plassering på tomta.
3. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget mest mulig, med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
4. Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt må ikke overstige 120 m². Bebyggelsen kan bare oppføres i 1 etasje. Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:
 - a) En bygning (hytte og uthus under samme tak)
 - b) To bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks)
 - c) Tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus)
5. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks er 20 m².
6. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35°. Takvinkel på 1:2 (26,5°) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Gesimshøyde må ikke overstige 280 cm fra overkant av grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 6 meter. Planutvalget skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, jfr. PBL §§29-1, 29-2 og 29-4.
7. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt

og kan kreves endret, jfr. PBL §§ 29-1 og 29-2. Hovedhytte, og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

8. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.
9. Det kan gjerdes inn et areal på inntil 200 m² for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse. Gjerder skal oppføres med en høyde på inntil 1,2 meter og skal settes opp av trematerialer. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Gjerder skal vedlikeholdes slik at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves revet. De skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges. Jfr. pbl §12-7 nr. 1.
10. Det er ikke tillatt med flaggstang.
11. Hyttene kan ikke benyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. PBL § 20-1.
12. Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse.
13. Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

§ 4 BYGGEOMRÅDE SKILØYPETRASE

1. I området er det avsatt trase for skiløype med regulert bredde på 10 meter. Det kan foretas nødvendig rydding, opparbeiding og merking slik at løypa kan maskinprepareres. Traseen kan justeres noe for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon.
- 2.

§ 5 BYGGEOMRÅDE TRAFØ

1. Innenfor området trafo kan det plasseres nettstasjoner og lignende. Det tillates ikke oppført andre bygninger innenfor dette området.

§ 6 BYGGEOMRÅDE VANNPOSTER

1. Vannforsyningskilder må sikres mot forurensning. Vannforsyningen skal sikres ved anleggelse av brønner/dypvannboring slik som angitt i planen og for øvrig i samsvar med bestemmelsene i PBL § 27-1. Vannforsyningsanlegget skal utføres på en slik måte at det sikrer tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig med drikkevann til hyttebebyggelsen både sommer og vinter.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG VEG

1. Det skal opparbeides private adkomstveger fram til hyttene slik som angitt på planen. Stikkvegen har en regulert bredde på 8 meter inkl. veggrøft. Regulert vegbanebredde er 4 meter. Før vegen anlegges kan kommunen kreve framlagt lengde- og tverrprofiler til godkjenning. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført.

§ 8 LANDBRUKSFORMÅL

1. Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan føres opp i området.
2. Skogen skal behandles etter reglene for verneskog i skogloven. Det skal sendes melding til kommunen om all hogst. Ved behandling skal det legges stor vekt på skjerming og trivsel. Det er viktig at trær og busker bevares som et skjermende skogbelte ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som friluft- og rekreasjonsområde. Det skal ikke drives flatehogst. Rydding av traseer for turstier og eventuelt skiløyper er tillatt.

§ 9 HENSYNSSONE HØYSPENNINGSANLEGG

1. Faresonen omfatter alle høyspenningsanlegg innenfor området. Eventuelle tiltak og arbeid i faresonen må avklares med eier av høyspenningsanlegget.