

Reguleringsføresegner for

## DELOMRÅDE **E** I LEMONSJØEN FJELLPARK II

*Tekst i kursiv er ikkje juridisk bindande.*

### **GENERELT**

*Statskog som grunneigar har som mål med denne reguleringsplanen å leggje til rette for ei miljøvenleg hytteutbygging i Lemonsjø-området sør i Vågå kommune. Området er prega av verdifulle naturtypar i fjellterreng. Verdifulle miljø- og kulturverdiar i området er kartlagt gjennom forarbeida til planen. Tilpassinga til landskapet er viktig i eit slikt sårbart utbyggingsområde.*

*Beiteretten slik den er heimla i fjellova skal kunne utøvast utan avgrensing innafor heile planområdet, med unntak av det som er nemnd i pkt 2 under avsnittet «Tomta» kulepkt. 5.*

### **1. FELLES FØRESEGNER**

#### Planområde

Føresegnene gjeld for det området som er markert med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 datert 18.9.2018; mindre endring av reguleringsplan, PlanID 5152018001, vedteke i Formannskapet 22/19, den 02.04.2019.

#### Reguleringsformål

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformåla:

- PBL § 12-5. ledd nr. 1 Fritidsbebyggelse – frittliggende
- PBL§ 12-5 Nr. 2 Kjøreveg
- PBL§ 12-5 Nr. 2 Annan veggrunn – grøntareal
- PBL § 15-5 Nr. 5 Friluftsmål

#### Plankrav

- For å ivareta heilskapen i dei ulike delane av området, skal det før søknad om byggjeløyve kan godkjennast, utarbeidast ein situasjonsplan (målestokk minimum 1:500) og profilar som viser hyttene si utforming og plassering i det enkelte delområde. Det skal takast omsyn til terrengtilpassing ved utforminga. Når tomter er plassert i tun og grupper skal det takast omsyn til heilskapen i gruppa. Når tomta ligg i tun/ gruppe og det ikkje blir søkt samla, skal prinsippa frå illustrasjonsplanen følgjast.
- Situasjonsplanen skal vera høgdesett og det skal kome fram korleis eksisterande terreng er tenkt bevart mest mogleg. Høgdesetting av hytta (golvnivå) i høve til terrenget skal visast. Uteplass skal markerast dersom denne skal planerast.
- I byggesøknaden skal det dokumenterast materialval og fargebruk.
- **Før det kan gjevast byggjeløyve innafor delfelt E skal det dokumenterast at overvasshandtering og tilstrekkeleg fordrøyning er ivareteke slik at utbygging ikkje påfører vassdrag auka flomfare eller tredje part auka fare for flom. Relevante tiltak i VA-plan må vere etablerte før byggjeløyve kan gjevast.**

## 2. BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER, FRITIDSBUSTADER

### Tomta

- Plan- og bygningslova § 29-4 gjeld ved plassering av bygg på tomta. Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om løyve til tiltak. Slik plan skal vera i målstokk 1:500 og skal syne situasjonen på tomta. Profil av eksisterande og planert terreng skal gå fram av snitt- teikninga. Garasje og uthus/ garasje mindre enn 25 m<sup>2</sup> kan plasserast inntil 1,0 m frå grense.
- Tomtas naturlege markvegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Tre og busker skal bevarast så langt dei ikkje er til ulempe for hytteigar eller næraste granne.
- Det skal opparbeidast ein eller maksimalt to biloppstillingsplassar på kvar tomt eller i felles parkeringsareal som visast i byggesøknad. Høgde på fylling og skjering skal ikkje overstige 1 m frå eksisterande terreng. Der det blir nytta støttemurar skal desse utførast som tørrmura natursteinsmurar, og skråningar skal rundast av og såast til.
- Flaggstenger og portalar er ikkje tillate.
- Gjerding er forbode med unntak av 20 løpemeter, knytt til og veggfast til hovudhytte og eventuelt anneks/ uthus. Til hovudhytta kan det anleggjast terrasse med gjerde. Inngjerda område kan ikkje vera større enn ei lengde på 20 løpemeter og gjerdet må vera festa til veggen på hytta. På inngjerda område kan nyttast gras, grus, natursteinheller og tregolv.
- I tillegg til det oppgjevne bygningsareal pr. tomt, skal minimum 25m<sup>2</sup> opparbeidast til parkering (2 p-plassar). Det kan ikkje byggjast på areal for parkering.

### Vatn, avlaup, avfall, energi

- Hyttene skal vera knytt til offentleg vass- og avlaupsnett, jf. §§ 27-1 og 27-2 i PBL.
- All framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel.

### Storleik og utnytting

Utnyttingsgraden skal reknast etter rettleiar frå Miljøverndepartementet/ Statens byggtkniske etat (2014) «Grad av utnytting». Utnyttingsgraden skal reknast som bruksareal for bygg (BRA) etter Norsk Standard NS3940, jf. kap. 3 i rettleiaren.

### Storleik og utnytting, delfelt FF1

Bebyggelse med bruksareal inntil 95 m<sup>2</sup> BRA kan oppføres pr. tomt i delfelt FF1. Her tillates inntil 2 bygg pr tomt/feste. Innenfor disse rammene tillates oppført 1 uthus eller 1 anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

### Storleik og utnytting, delfelt FF2 og FF3

Bebyggelse med bruksareal inntil 120 m<sup>2</sup> BRA kan oppføres pr tomt i delfelt FF2 og FF3: Her tillates totalt tillates inntil 2 bygg pr tomt/feste. Innenfor disse rammene tillates oppført 1 uthus eller 1 anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

### Plassering og utforming

- Det skal byggast frittliggjande hytter med forbilde i lokal byggeskikk.
- Hems kan innreiast utan å bli medrekna i BRA. Fri romhøgde > 1,9 m i breidde > 0,6 m skal likevel reknast med i BRA.
- Hyttene skal plasserast slik at dei er best mogleg tilpassa terrenget. Det er ikkje tillate å planere i større utstrekning enn det som er naudsynt for plassering av hytta og uteplass. Flata kan ha

dekke av gras, grus, naturstein eller tre. Høgde på skjering og fylling kan maksimalt avvike 1,0 m frå eksisterande terreng. Der det blir nytta støttemurar skal desse utførast som tørrmur og skråningar skal såast til.

- På hytter kan det gjevast løyve til bygging av veranda/ terrasse/ platting inntil 25 % av hytta sin storleik (BRA). Balkong er ikkje tillate. Veranda kan tillast på maksimum to sider av hytta og med maks høgde 1 m over bakkenivå. Det kan ikkje førast opp veranda på uthus eller annek.
- Ytre fasadekledning skal tilpassast kvart enkelt bygg. Vindaug skal tilpassast bygget. Vindaug i taket er ikkje tillate, korkje langs takflate eller nedsenka. Materialet i eksteriøret skal i hovudsak vera stein og tre. Veggflater, murflater, vindskier, takrenner og omramming rundt vindaug skal målast/ beisast i mørk farge i «jordfargespekteret». Liggjande panel, der borda er overlappa kvarandre, er forbode.
- Veggflater, murflater, vindskier, takrenner og omramming rundt vindaug skal målast/ beisast i mørk farge i jordfargeskalaen.
- Møneretning på hovudhytta bør vera orientert langs terrengkotene. I nedre felt er møneretning orientert om lag langs terrengkoter.
- Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området/ utformast med forbilde tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22°-35°, og tilnærma same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangspart m.m. kan ha anna takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal ikkje nyttast takoppløft og takarker. Til taktekking skal nyttast naturmaterialar (torv, skifer eller tre).
- Maksimal mønehøgde er 7 m, og gesimshøgde skal ikkje overstige 5 m, jf. målereglar i § 6-2 i TEK17, dvs. målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vera over 1,0 m.

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vegareal i planområdet er privat. Veg 3 er eksisterande veg i hytteområdet. Veger skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsåsamtidig med anleggsarbeidet.
- I områdene annan veggrunn- grøntareal skal det sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langs vegane. Vegskråningane skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Eventuell støttemur skal utførast som tørrmura natursteinsmur. Vegskråning skal såast til.
- Avkjørsler for tomtene i byggeområdet inntil tilkomstveg er vist med punktssymbol. Ansvars-/eigedomsforhold blir avklart gjennom privatrettslege avtaler. Avkjørsler skal ha inntil 3,0 m breidde og 5,0 m breidde med 0,5 m skulder på kvar side i samsvar med regulert vegbreidde.

## 3. Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift

Friluftsområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Vegetasjonen skal takast vare på og skjøttast slik at den fungerer som vegetasjonsskjerm og tener føremålet friluftsområde. Områda kan nyttast til turstigar og skiløyper for å sikre tilkomst til kringliggjande turområde. Kommunen skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i desse områda.