

## Mindre endring reguleringsplan for Skei seter

---

### Reguleringsbestemmelser

Dato: 09.10.2021      Revidert dato:

Arealplan-ID: 201104-05

Vedtatt av planutvalget....., Sak.....

### 1 Planendringens hensikt

---

Planområdet omfatter *Mindre endring av områdeplan Skei sør – Blihovde seter*, som erstattes og deler av *Mindre endring av områdeplan Skei sør – helårsveg deler av Torsdalsvegen* som endres. Hensikten med planarbeidet er å endre arealformål fra friluft/turistformål til fritidsbebyggelse samt å oppdatere plankartet i henhold til matrikkelførte eiendomsgrenser.

### 2 Reguleringsformål

---

Området er regulert for følgende formål, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg	(§ 12-5, 1. ledd nr. 1)
- Fritidsbebyggelse	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(§ 12-5, 1. ledd nr. 2)
- Veg	
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(§ 12-5, 1. ledd nr. 5)
- Friluftformål	

## 3 Fellesbestemmelser for planområdet

---

### 3.1 Generelt

- 3.1.1 Innenfor alle reguleringsformål kan planutvalget tillate at det plasseres små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.
- 3.1.2 Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.
- 3.1.3 Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.
- 3.1.4 Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres 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.
- 3.1.5 Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.
- 3.1.6 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantennene. Parabolantennene kan tillates men da må antennen plasseres på hytteveggen under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.
- 3.1.7 Planområdet kan gjerdes inn med skigard.

### 3.2 Overvann

Overvann skal fordrøyes og /eller infiltreres på den enkelte tomt og ikke føre til økt avrenning til omgivelsene. Bebyggelse skal utformes slik at naturlig flomvei opprettholdes.

### 3.3 Utendørs belysning

Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for eventuelt utelys skal ikke være synlig på avstand.

Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og terrenget nærmest bygget lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig.

Det skal ikke skapes flomlyseffekt i planområdet. Utendørs belysning skal ha bevegelsensor.

## 4 Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg

Tillatt grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (% BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta.

#### 4.1.1 Fritidsbebyggelse (5-10)

- a) Tillatt tomteutnyttelse inntil %-BYA=30%.
- b) Fritidsboliger kan ha gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde inntil 5,0 m. Høyder skal måles fra overkant grunnmur. For tomtene 1 – 4 gjelder: gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.
- c) Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 230 m<sup>2</sup>. For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m<sup>2</sup> (BRA). Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK17 §5-2. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: (1,5x18 m<sup>2</sup>= 27 m<sup>2</sup>). Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:
  - en bygning (hytte og uthus under samme tak)
  - to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
  - tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)
- d) Det tillates kun én hytteenhet (bruksenhet) pr. regulert hyttetomt. 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/uthus/ er maksimalt 40 m<sup>2</sup>. For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m<sup>2</sup>. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).
- e) Utegulv/veranda skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.
- f) Det stilles krav om at hyttene skal være tilpasset 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. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.
- g) For å sikre god terrengtilpasning kreves bebyggelsen avtrappet i plan eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til «Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse – T1450». Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta.

Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. **(NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter).**
- h) Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein.
- i) Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1.

- j) Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder vinduer. Vinduer skal være småruta eller med annen oppdeling. Maksimal rutestørrelse 1 m<sup>2</sup>. Brystning på vinduer skal være minimum 30 cm.
- k) Bygninger skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Det skal være tradisjonelt takutstikk på minimum 50 cm.
- l) Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte, og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- m) Det er 4 meters byggegrense i forhold til tomtegrenser. Uthus/garasje kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke der eiendomsgrense grenser mot arealformålet «veg» eller mot hovedledninger for VA-anlegg.

## 4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### 4.2.1 Veg

Formålet omfatter både kjøreveger og annen veggrunn. Skjæringer og fyllinger inngår ikke i reguleringsformålet. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene slutføres.

## 4.3 Grønnstruktur

### 4.3.1 Friluftsmål

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

## Opplysninger og definisjoner

---

**PBL** – Plan- og bygningsloven

**BYA:** Beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) § 5-2. Overflateparkering skal medregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass.

**%-BYA:** Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Beregnes med utgangspunkt i Teknisk forskrift § 5-3.

### Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (kml).

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten i Innlandet fylkeskommune