

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NERSETRA

Planvedtak: 07.11.05

Tilhørende plankart, sist endret ved mindre endring i 2010 i k-sak 119/10, 13.12.2010

Bestemmelsene, sist endret jf. k-sak 9/2024. 15.02.2024

1 Innledning

- 1.1 Planområdet avgrensning er vist på plankartet med reguleringsgrense.
- 1.2 Innenfor planområdet er arealet regulert til disse formålene:
 - Byggeområde for fritidsboliger. Jfr. pbl §25, 1 nr 1.
 - Landbruksområder. Jfr. pbl §25, 1 nr 2.
 - Fareområde, areal for høgspenning og nettstasjoner. Jfr. pbl § 25, 1 nr 5
 - Spesialområde privat veg. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6.
 - Spesialområde privat gang- og sykkelveg. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6
 - Spesialområde annen privat veggrunn. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6.
 - Spesialområde skinedfart. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6
 - Spesialområde friluftsområde. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6.
 - Spesialområde område for renovasjon. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6.
 - Spesialområde, frisiktsone. Jfr. pbl § 25, 1 nr 6.

2 Felles bestemmelser

- 2.1 Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning, form og materialbruk Bygninger i samme gruppe skal ha enhetlig og harmonisk utførelse.
- 2.2 Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel, med unntak av tiltak i forbindelse med eksisterende luftstrek "Nedre Vinstra linja". Eksisterende lokalt luftstrek for høyspent (gamle Kamfossledningen) skal legges som jordkabel. Det kan ikke gis delings- eller bygge tillatelse før ledningen er lagt i jord.
- 2.3 Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike 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 befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- 2.4 Før byggetillatelse blir gitt må den planlagte infrastrukturen (adkomstveger, vann- og avløpsnett og el-forsyning) være opparbeidet. Slik opparbeidelse kan gjennomføres etappevis.
- 2.5 Nye hytter skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jfr. PBL § 65 og 66. Eksisterende hytter blir tilknytningspliktige ved utvidelse av eksisterende hytte.
- 2.6 Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

3 Byggeområde for fritidsboliger.

- 3.1 I områdene skal det føres opp fritidsboliger i form av frittliggende hytter.
- 3.2 Med denne planen er området komplett utnyttet. Fradeling av nye tomter, evt. deling av eksisterende tomter tillates ikke. Eneste unntak er om Vinstra kraftlinje skulle legges i jord og det eventuelt blir regulert inn nye hyttetomter i nåværende fareområde.
- 3.3 Detaljert tilpasning av tomtegrensene gjøres i forbindelse med oppmålingen.

- 3.4 Plankartet viser veiledende plassering og møneretning for bebyggelsen. Med dette som utgangspunkt, skal det ved utstikkingen foretas tilpasning til det eksisterende terrenget. Som hovedregel skal bebyggelsens lengderetning legges langs terrenget. Hvis det ut fra tilpasningen til terrenget er ønskelig med en annen tomtediskonponering enn det plankartet viser, 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.
- 3.5 Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i m 1:500 som viser adkomst, bebyggelsen, terrenginngrep, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler pr. hytte. Kommunen kan kreve innsendt lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.
- 3.6 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomte best mulig, bl.a. skal det søkes å unngå kraftige frilagte skjæringer og fyllinger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Frilagt grunnmur over terreng skal ikke overstige 80 cm.
- 3.7 Maksimal T-BRA pr. tomt er 200 m².
- 3.8 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3 m målt fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten, til overkant grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 5 m, målt fra overkant grunnmur. På hovedbygningen kan det tillates rammloft, med maksimal mønehøyde på 6 m. Bruksarealet på rammloft kan maksimalt utgjøre ¼ av bruksarealet av hyttas første plan. Hvis det velges løsning med ramloft, kan loftet plasseres midtstilt eller mot bygningens endevegger. For å sikre god terrengtilpasning på de aller bratteste 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. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig, og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt.
- 3.9 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. Anneks/uthus kan ha T-BRA inntil 25 m². Garasje kan ha T-BRA inntil 40 m².
- 3.10 Bygningene skal ha saltak med takvinkel 22 – 35 grader. Anbefalt takvinkel er 26,5 grader. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Tekkingen skal ha mørke og matte farger.
- 3.11 Bebyggelsen på samme tomt skal ha en enhetlig og harmonisk arkitektur.
- 3.12 Fargene på bygningene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Blått, grønt, gult eller sterkt rødt tillates ikke som hovedfarge. Store vindusflater uten inndeling skal unngås.
- 3.13 Det kan gjerdes inn inntil 400 m² ubebygde areal pr tomt. Bebygd areal beregnes ut fra måleregulene i gjeldende byggt teknisk forskrift/ veilederen «Grad av utnyttning». Gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området. Gjerde skal oppføres i tre - for eksempel skigard - med en høyde på 1,2 meter. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr

ikke kommer til skade eller blir sperret inne, grunder skal vende utover. Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper og bekker ikke stenges. Avstand fra gjerde til bekk skal være minimum 6 meter, og avstand til nabogjerde skal være minimum 3 meter. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Med hensyn på snørydding og sikt langs veg, skal ikke gjerde settes opp nærmere enn angitt byggegrense mot veg.

Retningslinje: «Angitte byggegrenser mot veg er juridisk bindende og gjelder for alle tiltak. Dette betyr at gjerde som ønskes satt opp utenfor byggegrensen mot veger er søknadspliktig og skal nabovarsles. Oppsetting av gjerde som forholder seg til bestemmelsen er ikke søknadspliktig tiltak.

- 3.14 Flaggstang og parabolantenne er ikke tillatt på tomtene.
- 3.15 Hyttene kan ikke benyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. pbl §93.

4 Landbruksområde

- 4.1 Området skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift i tilknytning til arealene utenfor planområdet. Området tillates ikke bebygd.

5 Fareområde, areal for høgspenlinje og nettstasjoner.

- 5.1 Område for eksisterende kraftlinje fra Nedre Vinstra til Fåberg er regulert med bredde 40 m. I dette området tillates det anlagt stier og løyper, samt kryssing av høyspenttraseen med foreslått adkomstveg. Tiltak innenfor fareområde skal godkjennes av linjeeier.
- 5.2 Det er avsatt plass for 4 stk nettstasjoner i planområdet. Det kan der installeres standard utstyr for lokal strømforsyning.

6 Spesialområde privat veg og privat gang- og sykkelveg

- 6.1 Dette reguleringsformålet omfatter del av hovedvegen Veslesetervegen og adkomstveger fra denne og Per Gyntvegen, til hele utbyggingsområdet Nersetra.
- 6.2 Veslesetervegen har regulert vegbanebredde på 6 meter inkludert skulder, adkomstveiene (internt i planområde) har regulert vegbanebredde på 4 meter inkludert skulder. Samleveien V1 og V2 har regulert vegbanebredde på 6 meter inkludert skulder, med unntak av området nærmest kryssing av "blåløypa", der vegen er noe innsnevret. For den planfrie kryssingen av "blåløypa" og tilgrensede nærområde (inkludert bomløsning), vil nøyaktig utforming bli avgjort etter en nærmere detaljert søknad som skal godkjennes av kommunen. Ved åpning for gjennomkjøring forutsettes det oppsatt bom, plassering og antall bommer fastsettes etter nærmere søknad som skal godkjennes av kommunen.
- 6.3 Langs Vesleseterveien er det avsatt område for privat gang- og sykkelveg. De private vegarealene skal være åpne for allmenn ferdsel. Gang- og sykkelvegen kan, dersom det er formålstjenlig, maskinpreparerers som skiløype vinterstid.
- 6.4 De nye vegene skal legges skånsomt i terrenget og kraftige skjæringer og fyllinger skal søkes begrenset.
- 6.5 Detaljert tilpasning av vegføringen i forhold til eksisterende terreng gjøres i forbindelse med utstikkingen.

7 Spesialområde Friluftsområde.

7.1 Områdene er avsatt til friluftsområder, innen disse området kan det ikke foretas inngrep eller plasseres bygningsmessige konstruksjoner som er istid med områdets funksjon som friluftsområde. 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 landbrukseiendommen.

Langs Skeiselva er det avsatt en grøntkorridor på 30 m fra elvekanten. Det skal tilstrebes å beholde kantvegetasjonen langs Skeiselva.

Eksisterende skiløype "Blåløypa" er vist i planen. I dette området kan vegetasjon fjernes og holdes nede. Mindre tilpasninger av terrengets overflate og tilpasninger for maskinpreparering kan i dette området tillates.

8 Spesialområde Skinedfart

8.1 Området er avsatt for å gi en mulighet for å skli ned i fra Peer Gynt vegen og ned til Vesleseterveien. Området er avsatt i en bredde av 10 meter. I dette området kan vegetasjon fjernes og holdes nede. Mindre tilpasninger av terrengets overflate og tilpasninger for maskinpreparering kan tillates. Jordlovens §12 gjelder for spesialområde friluftsområde, dvs at det er forbud mot deling av landbrukseiendommen.

9 Spesialområde oppstillingsplass for renovasjonsutstyr

9.1 Plass for renovasjonsutstyr er avsatt på to steder i planområdet etter spesifikasjoner fra GLØR.

10 Spesialområde frisiktsoner

10.1 I frisiktsoner ved vegkryss som vist i planen skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers plan.

11 Spesialområde privat parkering

10.1 Området skal benyttes til parkering. Parkeringsplassen skal legges skånsomt i terrenget og store terrenginngrep skal unngås. Området skal gis en tiltalende utforming.

12 Andre bestemmelser

12.1 Unntak fra reguleringsplanen og dens bestemmelser kan gjøres av planutvalget dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan og bygningsloven.

12.2 Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslig avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

13 Rekkefølgebestemmelser

13.1 Sammenbinding av veg V1 og V2, dvs. kryssing av "blåløypa" kan først gjennomføres når det foreligger planfri kryssing av "blåløypa".
