



FORSLAG TIL FOR REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DOMBÅS HYTTEPARK I DOVRE KOMMUNE

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 18.07.2011 med en målestokk på 1: 1000.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Fritidsbolig (sosi 1120)
- Skianlegg (sosi 1410)
- Skiløypetrase (sosi 1420)
- Renovasjonsanlegg (sosi 1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (sosi 2018)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Grønnstruktur (sosi 3001)
- Vegetasjonsskjerm (sosi 3060)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (sosi 6610)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

FARESONE

- Høgspenningsanlegg (sosi 370)

SONE FOR ANGITT HENSYN

- Hensyn grøntstruktur (sosi 540)

IV



I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 2 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelle bestemmelser

- a) Byggegrenser: Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet.
- b) Områdene skal ha atkomst fra tilleggende privat veg.
- c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Det finnes flere eldre, store furutrær i planområdet, også disse skal tas vare på og bare felles dersom det er nødvendig for etablering av infrastruktur og bebyggelse.

1.2 Fritidsbebyggelse

- a) Hver hyttetomt kan bebygges med inntil fire bygninger. Bebyggelsen plasseres i tunform og så nært hverandre (maksimalt 8 meter) som mulig. Tillatt bebygd areal, %BYA, er 15 % .
- b) Det skal opparbeides én biloppstillingsplass på hver tomt og inngår i beregning av BYA%.
- c) Hyttene kan oppføres med mønehøyde inntil 6,5 meter regnet fra ferdig planert gjennomsnittlig terreng. Det kan tillates hems/ramloft/oppstugu, der dette kan bygges på inntil 1/3 av bygningens lengde. I stedet for hems/ramloft/oppstugu kan bygges hytter med sokkeletasje, med mønehøyde inntil 4,5 meter fra ferdig planert gjennomsnittlig terreng. Takvinkelen skal være mellom 25 og 35 grader og hovedmøneretning på hovedhus skal som hovedregel følge høydekotene. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge og uthus/anneks kan oppføres med areal inntil 50 m² og med mønehøyde inntil 4,5 meter. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og farger som har sammenheng med omgivelsene (naturstein, tre, skifer, torv). Det tillates ikke grunnmurer eller andre murflater med større gjennomsnittlig høyde over ferdig planert gjennomsnittlig terreng enn 1 meter. Alle bygninger skal ha saltak og tekkes med ikke-reflekterende materiale.
- d) Vegetasjon skal ikke fjernes unødig fra tomten med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger og biloppstillingsplass. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig.
- e) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, plassering av gjerder, oppstillingsplass for bil, avkjøring fra tilførselsveg, samt høyde på grunnmur. Eksisterende og nytt terreng skal være inntegnet på fasadetegninger; dette slik at bygningers høydeplassering i terrenget er klargjort. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet. Der det er nødvendig med støttemur, skal denne utføres i naturstein. Maksimal høyde på støttemur er 1,2 meter.
- f) Inngjerding av deler av hyttetomtene er tillatt, men kan ikke overstige 400 m². Inngjerding må ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
- g) Flaggstenger tillates ikke.
- h) Hyttene skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett.
- i) Fremføring av kabler skal skje i jord.

1.3 Skianlegg

- a) Arealet er regulert til skianlegg.
- b) Trase for skiløype kan opparbeides og ryddes for løypemaskin. Løypene skal ikke bygges ned eller på annen måte forringes.



1.4 Skiløypebane

- a) Arealet er regulert til skiløype og følger etablert trase.
- b) Trase for skiløype kan opparbeides og ryddes med 10 meter bredde for løypemaskin. Løypene skal ikke bygges ned eller på annen måte forringes.
- c) Kryssing mellom veg og skiløype skal skje ved planfri kryssning som er tilstrekkelig dimensjonert.

1.5 Renovasjonsanlegg

- a) Arealet er regulert til renovasjonsanlegg.
- b) Det tillates oppført bodbygninger, skjermvegger eller installasjoner som hører til formålet.
- c) Skjermende beplantning og vegetasjon tillates etablert, så lenge det ikke er til hinder for bruken.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Områdene er regulert til privat kjøreveg og annen veggrunn." Plankartet endres tilsvarende.
- b) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med tekniske planer godkjent av rette myndighet og i henhold til Håndbok 017 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- c) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg.
- d) Omdisponering mellom underformålene som følge av nærmere prosjektering vil kunne tillates.
- e) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av anlegg for kjøreveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og -fyllinger skal såes til eller behandles på annen tiltalende måte.
- f) Adkomstvegen (V01) til fritidsbebyggelsen er regulert med en reguleringsbredde på 8,0m og en kjørebanebredde på 6,0m.
- g) Kryssing mellom veg og skiløype skal skje ved planfri kryssning som er tilstrekkelig dimensjonert.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

- a) Områdene G 01 til G 10 er regulert til grønnstruktur.
- b) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass.
- c) Området skal tjene som grøntareal og i tillegg nyttes til leik og felles friluftsområde for hyttene i området. Dersom det er behov/ønske om hogst eller tynning av skog på områder avsatt til grønnstruktur, skal det foreligge en samlet plan for hele området for hva som kan fjernes av trær. Planen skal godkjennes av kommunen før det hogges eller tynnes. Tekniske anlegg kan legges i grønnstrukturområdene.
- d) Hovedtrasèen for VA kan legges i grønnstrukturområdene, så nær tilknytning til veger som mulig og i samsvar med vedlagte VA-kart. Stikkledninger og mindre tekniske anlegg kan legges i grønnstrukturområdene, i samsvar med vedlagte VA-kart.
- e) For G07 og G08 kan det opparbeides skli-inn løyper fra fritidsbebyggelsen og til SKI01, SKI02 og SKI03.

3.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Områdene VE01 og VE02 er regulert til vegetasjonsbelte.
- b) Området skal være åpent for fri ferdsel.
- c) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass.



- d) Området skal til enhver tid framstå som grønt og vegetasjonskledd, for å ivareta kantsonen langs bekken og det biologiske mangfoldet. Vegetasjonsskjermen skal bidra til visuell og klimamessig skjerming, o.a. Dette skal gjøres gjennom bevaring av eksisterende vegetasjon. Nødvendig skjøtsel tillates.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1 Naturområde i sjø og vassdrag

- a) Det tillates ikke inngrep som vil forringe områdene som natur- og friluftsområder.
- b) Vassdraget skal holdes åpent og i minst mulig grad legges i rør. Inngrep i vassdraget som kan føre til negative følger, skal vurderes i henhold til vannressurslovens bestemmelser.
- c) Vassdragskryssinger skal dimensjoneres for 200-års flom.
- d) Byggegrense fra Tverrbekken er 40 meter og fra andre mindre vassdrag 20 meter.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

5 HENSYNSSONER

5.1 Fareområde - Høgspentanlegg

- Det er ikke tillatt å gjøre tekniske inngrep i område regulert til fareområde, Høgspent, utover tekniske tiltak i samråd med eier av høgspentalinja. Restriksjonsgrensa for fareområdet skal være 7,5 meter til hver side fra høgspentalinjens senterlinje.

5.2 Særlig hensyn til grønnstruktur.

- Det er avsatt en 40 meter bred hensynssone i forbindelse med både Tverrbekken og bekken som renner gjennom planområdet.
Hensynssonen skal sikre vannmiljøet både i anleggsfasen og driftsfasen. Innenfor hensynssonen tillates det ikke oppført bygninger eller anleggsdrift med unntak av fremføring av regulert veg. Arealene innenfor hensynssonen tillates ikke benyttet til deponering eller midlertidig lagring. Arealene skal skjermes spesielt ved sprengningsarbeid og annet anleggsarbeid med fare for utslipp til bekken. Vassdragskryssinger skal dimensjoneres for 200-års flom.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

6 KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Oppland Fylkeskommune har befart området og det er gjort usikre funn som kan tyde på nyere tids kulturminner. Funnet er ikke bekreftet i skrivende stund, men det aktuelle området ligger på areal avsatt til grønnstruktur(G01).

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvermyndighetene jfr. lov om kulturminner.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:



7 PLANFRI KRYSSING AV SKILØYPE

Etablering av planfri kryssing av skiløypa SKI02/SKI03 og kjøreveg V01 må etableres, før utbygging av fritidsbebyggelsen kan begynne. Kryssingspunktet kan være smalere enn resterende skiløypa, men må være minimum 4,5 meter bred.

8 AVKLARING AV EKSISTENSEN KRIGSMINNER I PLANOMRÅDET

Arealet G01 i planforslaget er foreslått regulert til grønnstruktur. Inntil arealet kan nyttes jevnfør bestemmelser for grønnstruktur, må det foreligge endelig uttalelse fra kulturminnemyndigheten angående usikre funn av krigsminner på arealet. Inntil avklaringstidspunktet tillates ingen inngrep på G01, inkludert bygging av adkomstveg og renovasjonsplass. Fritidsbebyggelsen kan tas i bruk før avklaringstidspunktet.