

Reguleringsplan for Storstøllie

Sist revidert i planutvalget -- 01.12.05.
Opphevet av fylkesmannen -- 02.02.07.

Vedtatt i kommunestyret: -- 15.12.05
Nytt vedtak om egenerkjennings -- 29.03.07

PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av frittliggende private hytter og hytter for utleie i Storstøllie -- gnr 95 -- bnr 1, på Aurdalsåsen i Nord-Aurdal kommune.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 2000, datert 21.05.05.

Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

Område for fritidsbebyggelse	H
Område for erverv	E

SPESIALOMRÅDER

Privat veg	PV
Friluftsområde	FL
Frisiktzone	
Kommunalteknisk anlegg -- Pumpestasjon	SP

§ 2 GENERELLE PLANKRAV

BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

DISPENSASJONSØKNADER

Ved eventuelle søknader om dispensasjon skal det legges stor vekt på bygningenes terrengtilpassing.

HENSYN TIL KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeider straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune, blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Generelt for de nye byggeområdene:

Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Fargene skal være mørke og matte naturfarger.

Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 33 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 m unntatt ved godkjent underetasje.

Avfall skal håndteres slik kommunen til en hver tid bestemmer.

Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde/friluftsområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.

Rekkefølgebestemmelser

Bebyggelsen innenfor planområde skal knyttes til godkjent vann- og avløpsanlegg. Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal fremlegges Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.

Det vil ikke bli gitt byggetillatelse for noen av tomtene før tilknytning til adkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget ferdigstilt samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Før nye byggetillatelse gis må den delen av Storstølvegen som skal benyttes av de nye byggeområdene utbedres slik at den framstår som en trafiksikker veg med tilstrekkelig kapasitet i forhold til utvidet bruk. Vegen mellom avkjøringa til Danebu og Storstølbommen må være lagt om og planfri kryssing av hovedvegen for skiløpere med mer må være etablert. (Jfr. reguleringsendring for Del av 93/31, Danebu – Fritidshytter/-leiligheter.)

Før de siste 35 byggetillatelsene blir gitt og før utbygging av næringsområdene blir tillatt igangsatt skal det være regulert og opparbeidet parkeringsplass for dagsturister og tilfeldig besøkende. Det skal være etablert en oppstillingsplass pr. godkjent boenhet innenfor planområdet. I tillegg skal krysset Storstølvegen / Fjellparkvegen være lagt om med sikte på etablering av et nedfartsområde fra Alpinsenteret.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrasfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:
Lokalisering av bebyggelsen. % BYA. Nødvendige profiler. Veger og plasser. Vegetasjon.

OMRÅDER FOR HYTTEBEBYGGELSE

Områder med oransje farge i plankartet skal nyttes til frittliggende hyttebebyggelse med tilhørende anlegg.

Områdene H1–H28:

Regulerte tomter kan ikke deles.

Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengkotene.

Mønehøyden skal ikke være over 5.5 m målt fra grunnmur eller 5.9 m over gjennomsnittlig planert terreng. For hytter som skal legges inn i bratt skrånende terreng, kan det godkjennes underetasje etter en konkret vurdering av den enkelte byggesøknad.

Hyttene skal koples til godkjent vann- og avløpssystem.

Det er ikke tillatt med gjerder eller stengsler ut over inngjerding av inntil 100 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad og skal være skigard.

Det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.

Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt. Planen skal tilfredsstillende de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved byggemeldinga.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Dette selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med hovedhytta.

På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil tre bygg – hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/ garasje skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Byggene skal være plassert i tunform.

Bebyggingsareal "BYA" skal være lik eller mindre enn 15 % av tomtearealet, men bruksarealet (BRA) skal uansett ikke overskride 200 m², hvorav anneks ikke skal være over 60 m² og uthus/garasje ikke skal være over 40 m².

Hyttene skal ha oppstillingsplasser for 2 biler på egen tomt.

OMRÅDER FOR ERVERV

Områder med lys blå farge i plankartet skal nyttes til hyttebebyggelse med tilhørende anlegg for utleie og forretningsdrift.

Områdene E1-E5:

Mønehøyden skal ikke være over 6.5 m målt fra grunnmur eller 7 m over gjennomsnittlig planert terreng for hovedbygg.

Byggene skal koples til godkjent vann- og avløpssystem.

Deler av område kan inngjerdes. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Gjerde skal være skigard.

Det kan ikke settes opp flaggstang på områdene.

Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan for hvert område som grunnlag for godkjenning av byggemelding. Denne situasjonsplanen skal vise samlet plassering av bygg, forstøtningsmurer, parkeringsplasser samt øvrige konstruksjoner og terrenginngrep for det aktuelle området. Det skal legges særskilt vekt på at utbyggingen får en god estetisk og funksjonell utforming.

Bebyggingsareal "BYA" skal være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet.

Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet.

Det skal tilrettelegges minimum 1.5 parkeringsplasser pr. boenhet og 1 plass pr. 50 m² forretnings-/bevertningsareal. Disse plassene skal være ferdigstilt før bygningene tas i bruk. Parkeringsarealer på bakkenivå skal ikke medregnes i tomtearealet ved utregning av % BYA. Ved utbygging som går vesentlig ut over disse bestemmelsene skal det utarbeides bebyggelsesplan.

§ 4 SPESIALOMRÅDER FRILUFTSOMRÅDE – FL

Områder merket med lys grønn farge og horisontal skravur er friluftsområder – myrområder/vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Område regulert til Spesialområde friluftsområde skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Vegetasjonen skal skjøttes på en skånsom måte. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

SKILØYPER

Innenfor område regulert til skiløype kan det etableres maskinpreparert skiløype. Det er tillatt med rydding av trær og annen vegetasjon samt mindre og skånsomt utførte terrenginngrep dersom dette er nødvendig for å komme fram med løypemaskin.

PRIVAT VEG – PV:

Områdene som er merket med grå farge og vertikal skravur på plankartet er private veger og er regulert til formålet Privat veg.

PV1 er eksisterende stølsveg/ hovedatkomstveg – vegen mot Storstølen, som går gjennom planområde i sør. PV1 er vist med reguleringsbredde på 10 m, med en kjørebredde på 5 m og skulder på 0,25 m på hver side.

PV2 og PV4 skal ha en kjørebredde på 5,0 m med 0,25 m skuldre på hver side. Total reguleringsbredde er 10 m.

PV3 skal ha en kjørebredde på 3,5 m med 0,25 m skulder på hver side. Total reguleringsbredde er 8,0 m. Stikkveger fra PV2, PV3 og PV4 kan ha reguleringsbredde på 7,0 m.

Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for vegene PV1, PV2, PV3 og PV4 skal være 15 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for stikkveger er 10 m.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

FRISIKTSONE:

Frisiktsonen er vist ved avkjøringen fra Storstølvegen – PV1, til vegen til hytteområdene – vegene PV2, PV3 og PV4. Sikttekanten skal være 6 meter inn i avkjøringen fra kanten av stølsvegen og 60 m etter stølsvegen i begge retninger.

For øvrige veger innenfor planområde skal sikttekanten være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

KOMMUNALTEKNISK ANLEGG – PUMPESTASJON – SP1:

Innenfor område som er merket med rosa farge på plankartet skal det anlegges pumpestasjon for avløp. Innretningen skal overbygges med et lite bygg som skal tilpasses bygningene i område når det gjelder materialbruk og fargebruk. Taket skal tekkes med torv og bygget skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon på en god måte.

Det anbefales at nye og eksisterende vegbommer i planområdet utformes slik at rullestolbrukere kan passere også stengt bom.