

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Solsiden

---

**OPPDRAGSGIVER**

Bortelid Eiendomsutvikling AS

**EMNE**

Planbeskrivelse (20180082)

**DOKUMENTKODE**

PLAN-PBL-rev00

---

**SOLSIDEN**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**DETALJERT REGULERINGSPLAN**  
 Nasjonal plan ID nr: 20180082



<b>Plankartets dato:</b>		<b>Siste revisjon av plankartet:</b>	
<b>Bestemmelsenes dato:</b>		<b>Siste revisjon av bestemmelsene:</b>	

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	21.12.2017		
Behandlet 1. gang i planutvalget			
Utlagt til 2. g offentlig ettersyn			
Vedtatt av Drift og Utvikling			
Vedtatt av Kommunestyret			

## 1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet. Området kan ifølge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1**

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsboliger.  
 f\_Skiløypetrase

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2**

p\_V1-9 Kjøreveier.  
 Annen veggrunn (Tekniske anlegg).  
 p\_P1-3 Parkeringsplasser

**Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.**

Grønnstruktur naturområde.  
 Naturområde i sjø og vassdrag

- 1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til Fritidsformål samt etablere ny infrastruktur i området med vei, vann og avløp for ny- og gammel bebyggelse.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

Eiendomsgransen for hyttene i området kan fravike fra vist tomteinndeling i plan. Overvann fra planområdet må ikke føre til ulempe for nedenforliggende eiendommer/areal.

## 2.1 Rekkefølgekrav

1. Rekkefølgekrav gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Bortelid, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

- Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.
  - Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidshus skal det være etablert kjørevei og anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense.
  3. Alle nye fritidshus skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og bygges i henhold til kommunens VA-norm.
  4. Skiløypetrase skal bygges samtidig med utbyggingen av feltet og innen det er gitt byggetillatelse til 5 enheter.
  5. Utbygging i planområdet skal utføres under ett, og kan ikke deles inn i ulike byggetrinn. Fyllinger/skjæringer og tomter skal jordkles/ferdigstilles fortløpende.

## 2.2 Dokumentasjonskrav

Før det gis byggetillatelse skal det for hvert bygg utarbeides:

- Planskisse som viser plassering av bygg på tomte med tilkomstvei og parkeringsplasser, i tillegg snitt som viser nytt og opprinnelig terreng med plassering av bygget.
- Koordinater for plassering av bygningskroppen og høyde på planert tomt.

# 3. REGULERINGSFORMÅL

## 3.1 Generelt

Eksisterende fritidsboliger er i plankart benevnt med nr. E1-E15. Nye fritidsboliger er benevnt med nr. 1-29.

Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.

Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

## Reguleringsbestemmelser

Det er tillatt å sette opp skigard og steingjerde i tradisjonelle materialer. Steingjerde skal være i naturstein og ikke høyere enn 0,8m. Skigard skal ikke være høyere enn 1,5m, Valdresskigard type tradisjon eller tilsvarende.

Taktekking skal være torv. Det skal brukes mørkebrun eller sort beis på bygningene.

Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.

Synlige murvegger høyere enn 0,5m skal kles med panel, naturstein eller liknende.

Det er ikke lov å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene og parkeringsplassene. Skråninger skal tilsås. Dette skal gjøres før ferdigattest på byggene gis.

### 3.2 Fritidsbebyggelse

Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg.

Eksisterende fritidsboliger er i plankartet benevnt med nr. E1 – E15.

Nye fritidsboliger er benevnt med nr. 1-29.

Maksimal mønehøyde for eksisterende fritidsboliger, E1-E15, er 6,5 meter.

Maksimal mønehøyde for nye fritidsboliger er oppført i tabell:

Tomt nr.	Planeringshøyde moh	Mønehøyde moh	Mønehøyde meter
1	574,50	581,00	6,50
2	575,00	581,50	6,50
3	575,50	582,00	6,50
4	576,00	582,50	6,50
5	576,00	582,50	6,50
6	576,50	583,00	6,50
7	577,00	583,50	6,50
8	576,50	583,00	6,50
9	576,00	582,50	6,50
10	575,00	581,50	6,50
11	575,00	581,50	6,50
12	575,50	582,00	6,50
13	576,00	582,50	6,50
14	576,50	583,00	6,50
15	580,00	587,50	7,50
16	579,00	586,50	7,50
17	572,00	579,00	7,00
18	574,00	581,00	7,00
19	583,00	590,50	7,50

## Reguleringsbestemmelser

20	583,00	590,50	7,50
21	583,00	590,50	7,50
22	578,00	585,50	7,50
23	578,25	585,75	7,50
24	578,50	586,00	7,50
25	578,75	586,25	7,50
26	579,00	586,50	7,50
27	579,00	586,50	7,50
28	579,00	586,50	7,50
29	578,50	586,00	7,50

Det tillates både frittstående bod/garasje og bod/garasje i tilknytning til fritidsboligen. Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider.

Frittliggende fritidsbebyggelse kan bebygges med fritidsbolig inntil 150 m<sup>2</sup> BYA og bod på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA eller garasje på inntil 20m<sup>2</sup> BYA. Mønehøyde for garasje/bod målt fra nytt terreng skal ikke overstige 5,0/3,5 meter.

#### Skiløype

Skal opparbeides med bredde 6 meter med 1,5 m bred grusa sti. Synlige skjæringer/fyllinger skal revegeteres med vegetasjon fra stedet.

### 3. Teknisk

Teknisk infrastruktur skal som hovedregel legges i kjøreveg, og dersom trase for VA-anlegg må legges i grønnstruktur, med unntak av i skiløypetraseen, må dette godkjennes av kommunen.

#### 3.4 Veger

p\_V1-9 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte, tilpasses omgivelsene og ha fast dekke.

Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

Hver eiendom med egen veg adkomst, skal opparbeides med minst 2 bilparkeringsplasser. For tomtene E9-E13 benyttes parkeringsplassene merket p\_P2 og p\_P3.

Når eksisterende tomter får vei til/parkering på egen tomt, utgår rett til parkering på fellesplasser.

### 3.5 Naturområde grønnstruktur

Område til naturområde grønnstruktur kan skjøttes som skog tilpasset friluftinteressene i området.

Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som, kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

Område regulert til naturområde i sjø og vassdrag skal bevares.

### 3.6 Bestemmelsesområde Fjellhall

I foten av tomt E14 og E15 kan det etableres en fjellhall for lagring av strøsand mm. Hallen skal benyttes for lagring av utstyr til veivedlikehold. Hallens størrelse er begrenset til det areal som er satt i reguleringsplanen.

Innkjøring til hall via Panoramavegen.

Det kan kun tillates parkering av kjøretøy som benyttes til veivedlikehold utenfor hallen.

Tiltaket må byggesøkes.

Dato...18.03.21.....

Ingerhise  
Asera kommune  
Ordføreren



Ordfører