

Endring av bestemmelsene for tre reguleringsplaner i Øvstabødalen

I møte 12.12.2019 hadde formannskapet forslag til endringer i bestemmelsene for reguleringsplanene på Giljastølen og i Øvstabødalen til 1. gangs behandling. De gjorde da følgende vedtak:

“Formannskapet ber rådmannen om å arbeide videre med en økning av tillatt BYA for alle reguleringsplanene både på Giljastølen og i Øvstabødalen fra BYA 45 m² (plan 19760001) og 90m² til bebygd areal 120 m² (+ terrasse). Bestemmelsene tilpasses § 3.3 i bestemmelsene til kommuneplanen når det gjelder møne- og gesimshøyde m.m., og det ses på om kravet til avstand mellom hyttene må reduseres i reguleringsplanene der det er fastsatt slike krav. Kravet til biologisk toalett tas ut av reguleringsplanene.

Et endret forslag til reguleringsbestemmelser legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte grunneiere, hytteiere og offentlige instanser.

Etter høringen legges saken fram til formannskapet til ny behandling.”

Kommunedirektøren har nå laget forslag til endringer i bestemmelsene for de tre reguleringsplanene i Øvstabødalen og de legges med dette ut til offentlig ettersyn og høring.

Endringen gjelder bestemmelsene til disse tre reguleringsplanene:

20040008 – Øvstabødalen gnr.63 bnr.2

19910006 – Reguleringsplan for Øvstabødalen

20070008 – Reguleringsplan for Øvstabødalen, del av 63/3

Under følger en oversikt over aktuelle gjeldende bestemmelser og endringsforslag:

20040008 – endring av bestemmelser

§3 Hytter og uthus/boder kan til sammen ha et bebygd areal BYA på inntil 90 m². Anneks m/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med maksimalt bebygd areal BYA på 10 m². Avstanden mellom den enkelte hytte/bod/uthus-enhet skal ikke være mindre enn 30 m med mindre annet fremgår av bebyggelsesplan.

Vurdering: BYA foreslås endret til 120 m². Når det gjelder setningen om 30 m mellom hyttene så er den tatt vekk i forslag til ny bestemmelse, da reguleringsplanen i kartet viser hytteplassering. Området er utbygd med svært få ubebygde tomter slik at hyttenes plassering i forhold til hverandre er gitt uten at en har en bestemmelse om 30 m avstand mellom de.

Ny §3: Samlet kan hytte med tilhørende anneks/uthus/boder ha et bebygd areal BYA på 120 m². Anneks/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med maksimalt bebygd areal BYA på 10 m². Hyttene skal plasseres som vist i plankartet.

§4 Maksimal gesimshøyde fra topp golv til utvendig gesims og møne skal ikke overstige henholdsvis 3,0 m og 5,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33°. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg. Hyttene skal legges lavt i terrenget.

Vurdering: Gesims og mønehøyde endres slik at de samsvarer med kommuneplanens bestemmelser §3.3.

Ny §4 Maksimal gesimshøyde fra topp golv til utvendig gesims og møne skal ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 6,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33°. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg. Hyttene skal legges lavt i terrenget.

§6 I hyttene skal det installeres biologisk toalett. Avløpsvann fra utslagsvask og lignende tillates ført ut i terrenget via synkekum som dimensjoneres og plasseres i henhold til forskrifter for slike.

Vurdering: I Øvstabødalen er det etablert felles avløpsanlegg som de fleste hyttene er tilknyttet, kravet om at hyttene skal ha biologisk toalett er dermed gått ut på dato og bestemmelsen tilpasses kommuneplanens bestemmelser og formannskapets vedtak.

Ny §6: Hytter med innlagt vann skal koples til felles avløpsanlegg der anlegget ligger i rimelig nærhet av hytten. Avløpsanlegg i områder med flere hytter skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

19910006 – endring av bestemmelser

§3 I eksisterende hytteområder kan det føres opp enkelthytter som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. For slike hytter skal det på forhånd utarbeides en situasjonsplan som i nødvendig grad viser bruken av de nærliggende områdene. Hyttene må plasseres i rimelig avstand fra skiløyper, skiområder og skibakker, og med retningsgivende avstand på 30 m til eksisterende hytter.

Vurdering: Ved byggesøknader er det krav om situasjonsplan som skal vise hva det søkes om, ved behandling av søknader i området har en sett at denne inneholder de opplysninger som er nødvendig for behandlingen. Når det gjelder kravet om avstand så viser plankartet plassering av hyttene og denne er tatt inn i §4. Det foreslås at §3 tas ut av bestemmelsene.

§4 Hytter og uthus/boder kan til sammen ha et bebygd areal BYA på inntil 90 m². Anneks m/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med maksimalt bebygd areal BYA på 10 m². Avstanden mellom den enkelte hytte/bod/uthus-enhet skal ikke være mindre enn 30 m med mindre annet fremgår av bebyggelsesplan.

Vurdering: BYA foreslås endret til 120 m². Når det gjelder setningen om 30 m mellom hyttene så er den tatt vekk i forslaget til ny bestemmelse, da reguleringsplanen i kartet viser hytteplassering. Området er utbygd med svært få ubebygde tomter slik at hyttenes plassering i forhold til hverandre er gitt uten at en har en bestemmelse om 30 m avstand mellom de.

Ny §4: Samlet kan hytte med tilhørende anneks/uthus/boder ha et bebygd areal BYA på 120 m². Anneks/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med maksimalt bebygd areal BYA på 10 m². Hyttene skal plasseres som vist i plankartet.

§5 Maksimal gesimshøyde fra topp golv til utvendig gesims og møne skal ikke overstige henholdsvis 3,0 m og 5,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33°. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg. Hyttene skal legges lavt i terrenget.

Vurdering: Gesims og mønehøyde endres slik at de samsvarer med kommuneplanens bestemmelser §3.3.

Ny §5 Maksimal gesimshøyde fra topp golv til utvendig gesims og møne skal ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 6,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33°. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg. Hyttene skal legges lavt i terrenget.

§7 I hyttene skal det installeres biologisk toalett. Avløpsvann fra utslagsvask og lignende tillates ført ut i terrenget via synkekum som dimensjoneres og plasseres i henhold til forskrifter for slike.

Vurdering: I Øvstabødalen er det etablert felles avløpsanlegg som de fleste hyttene er tilknyttet, kravet om at hyttene skal ha biologisk toalett er dermed gått ut på dato og bestemmelsen er tilpasset formannskapetets vedtak.

Ny §7: Hytter med innlagt vann skal koples til felles avløpsanlegg der anlegget ligger i rimelig nærhet av hytten. Avløpsanlegg i områder med flere hytter skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

20070008 – endring av bestemmelser

§2.1 Fritidsbebyggelse

Hyttene plasseres som vist i planen. Hytter og uthus/boder kan til sammen ha et maksimalt bebygd areal, BYA = 90 m². Uthus, boder og lignende, kan oppføres frittliggende med maksimalt bebygd areal, BYA = 10 m². Avstanden mellom de enkelte hytte/bod/uthus- enhetene skal ikke være mer enn 30 m med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

Maksimal høyde fra topp golv til utvendig gesims og møne, skal ikke overstige hhv. 3,0 m og 5,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33 grader.

Bygningene skal legges lavt i terrenget, og det skal for den enkelte tomt vurderes behovet for terrengtilpasset hytte. Kommunen skal godkjenne høydeplassering i terrenget.

Materialvalgene skal underordne seg områdets naturpreg, og hytter/uthus/boder skal males/ beises i jordfarger.

I hyttene skal det installeres biologisk toalett. Det tillates ikke lagt inn vann i hytta før godkjent utslippstillatelse foreligger. Dersom det skal etableres felles vann- og avløpsanlegg i området, skal det lages en helhetlig plan som omfatter alle hyttene.

Vurdering: BYA foreslås endret til 120 m². Når det gjelder setningen om 30 m mellom hyttene så er den tatt vekk i forslaget til ny bestemmelse, da reguleringsplanen viser hytteplassering i plankartet. Området er utbygd med svært få ubebygde tomter slik at hyttenes plassering i forhold til hverandre er gitt uten at en har en bestemmelse om 30 m avstand mellom de.

Gesims og mønehøyde endres slik at de samsvarer med kommuneplanens bestemmelser §3.3.

I Øvstabødalen er det etablert felles avløpsanlegg som de fleste hyttene er tilknyttet, kravet om at hyttene skal ha biologisk toalett er dermed gått ut på dato og bestemmelsen tilpasses formannskapetets vedtak.

Ny §2.1 Fritidsbebyggelse

Hyttene plasseres som vist i planen. Samlet kan hytte med tilhørende anneks/uthus/boder ha et bebygd areal BYA på 120 m². Anneks/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med maksimalt bebygd areal BYA på 10 m².

Maksimal høyde fra topp golv til utvendig gesims og møne, skal ikke overstige hhv. 4,0 m og 6,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33 grader.

Bygningene skal legges lavt i terrenget, og det skal for den enkelte tomt vurderes behovet for terrengtilpasset hytte. Kommunen skal godkjenne høydeplassering i terrenget.

Materialvalgene skal underordne seg områdets naturpreg, og hytter/uthus/boder skal males/ beises i jordfarger.

Hytter med innlagt vann skal koples til felles avløpsanlegg der anlegget ligger i rimelig nærhet av hytten. Avløpsanlegg i områder med flere hytter skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

Kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse

§ 3.3 Områder for fritidsbebyggelse

§ 3.3.1 Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan fritidsbolig oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i det bebygde arealet). Fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter. Nye fritidsboliger samt tilbygg til eksisterende fritidsboliger, skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 m.

§ 3.3.2 I Øvstabødalen og på Giljastølen gjelder ikke reguleringsplanenes krav til at det skal installeres biologisk toalett for fritidsboliger når disse har godkjent og anlagt vann- og avløpsløsning. I Øvstabødalen skal fritidsboliger med innlagt vann kreves tilkoplede felles avløpsanlegg der anlegget ligger i rimelig nærhet av fritidsboligen.

§ 3.3.3 Avløpsanlegg i områder med flere fritidsboliger skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

§ 3.3.4 I områdene regulert til fritidsbebyggelse tillates det kun kjøre-/bilveier og stier som vises på vedtatt reguleringsplan. Stier må anlegges på skånsom måte med avstand fra bekker/elver på minst 10 m. Det tillates ikke motorisert ferdsel utenfor godkjente bilveier.

§ 3.3.5 Inngjerding av fritidseiendommer tillates normalt ikke.