

Reguleringsføresegner for **LEMONSJØEN HYTTEFELT («øvre felt») og LEMONSJØEN FJELLPARK II («nedre felt»)**

Reguleringsplan vedteke av Vågå kommunestyre 2.7.2002 i sak 31/02.

Mindre vesentleg reguleringsendring vedteke i fast utval for plansaker i møte 21.8.2003 i sak 45/03.

Endring av føresegnene jf. kommunestyrevedtak 24.6.2008, sak 41/08.

Endring i føresegnene for «nedre felt», vedteke i kommunestyret 30.9.2014, sak 51/14.

Mindre planendring - Endring i gjerdeføresegnene for Lemonsjøen hyttefelt og Lemonsjøen fjellpark II, vedteke i formannskapet 02.12.21, sak 65/2021.

Tekst i kursiv er ikkje juridisk bindande.

INNHALD

Generelt	2
1. Felles føresegner	2
Planområde	2
Reguleringsformål	2
Plankrav	3
2. Byggeområde for hytter, fritidsbustader	3
Felles føresegner	3
Tomta	3
Vatn, avlaup, avfall, energi	3
Storleik og utnytting	3
Plassering og utforming	4
Plassering og utforming – Lemonsjøen Fjellpark II («nedre felt»)	4
Plassering og utforming – Lemonsjøen hyttefelt («øvre felt»)	5
3. Landbruksområde	5
4. Offentleg trafikkområde	5
5. Fareområde	5
Høgspentanlegg.....	5
6. Spesialområde	5
Skiløype, turveg	5
Friluftsområde	6
Sone for drikkevatt	6
Kulturminne	6
Kommunaltekniske anlegg – transformator og renovasjon, miljøstasjon	6
Private tilkomstvegar, parkering, tun og anna areal for fleire tomter	6
7. Felles område	6
Felles leikeområde.....	6

GENERELT

Statskog som grunneigar har som mål med denne reguleringsplanen å leggje til rette for ei miljøvenleg hytteutbygging i Lemonsjø-området sør i Vågå kommune. Området er prega av verdifulle naturtypar i fjelltereng. Verdifulle miljø- og kulturverdiar i området er kartlagt gjennom forarbeida til planen. Tilpassinga til landskapet er viktig i eit slikt sårbart utbyggingsområde. Illustrasjonsplanen viser prinsipp for plassering og orientering av hytter i grupper med form av tun og rekkjer. Hyttene er foreslått plassert i terrenget med omsyn til terrengform, bevaring av vegetasjon og eksponering (fjernverknad). Planområdet er 1 736 daa (inklusive vassareal), og har 52 eldre hytter innan området. Totalt er det vist 158 nye hytter i planområdet.

Byggeområda er delt i eit øvre og eit nedre felt, og i tillegg er det fortettingshytter vest i planområdet mot Lemonsjøen.

«Øvre felt» er i føresegnene omtalt som Lemonsjøen hyttefelt.

«Nedre felt» er i føresegnene omtalt som Lemonsjøen fjellpark II.

Beiteretten slik den er heimla i fjellova skal kunne utøvast utan avgrensing innafor heile planområdet, med unntak av det som er nemnd under «Felles føresegner» i pkt 2 under avsnittet «Tomta» kulepkt. 5 og avsnittet «Plassering og utforming» pkt 3.

1. FELLES FØRESEGNER

Planområde

Føresegnene gjeld for det området som er markert med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000 datert 23.5.2002, revidert 28.9.2004.

Reguleringsformål

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformåla:

- PBL § 25, 1. ledd nr. 1. Byggeområde: Hytter, fritidsbustadar
- PBL § 25, 1. ledd nr. 2. Landbruksområde: Område for jord- og skogbruk
- PBL § 25, 1. ledd nr. 3. Offentleg trafikkområde: Offentleg køyreveg
- PBL § 25, 1. ledd nr. 5. Fareområde: Høgspentanlegg
- PBL § 25, 1. ledd nr. 6: Spesialområde
 - Turveg/ skiløype
 - Friluftsområde på land
 - Friluftsområde i sjø/ vassdrag
 - Privat veg, tilkomstveg og parkering
 - Privat leikeplass
 - Kommunalteknisk anlegg: Transformator
 - Kommunalteknisk anlegg: Renovasjon og miljøstasjon
 - Magasin for drikkevatn m/ klausulert område
 - Naturvernområde
 - Bevaringsområde for anlegg (kulturminne)
- PBL § 25, 1. ledd nr. 7. Fellesområde
 - Felles leikeplass

Plankrav

- For å ivareta heilskapen i dei ulike delane av området, skal det før søknad om byggjeløyve kan godkjennast, utarbeidast ein situasjonsplan (målestokk minimum 1:500) og profilar som viser hyttene si utforming og plassering i det enkelte delområde. Det skal takast omsyn til terrengtilpassing ved utforminga. Når tomter er plassert i tun og grupper skal det takast omsyn til heilskapen i gruppa. Når tomta ligg i tun/ gruppe og det ikkje blir søkt samla, skal prinsippa frå illustrasjonsplanen følgjast.
- Situasjonsplanen skal vera høgdesett og det skal kome fram korleis eksisterande terreng er tenkt bevart mest mogleg. Høgdesetting av hytta (golvnivå) i høve til terrenget skal visast. Uteplass skal markerast dersom denne skal planerast.
- I byggesøknaden skal det dokumenterast materialval og fargebruk.

2. BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER, FRITIDSBUSTADER

Felles føresegner

Felles føresegner gjeld for både Lemonsjøen hyttefelt ("øvre felt") og Lemonsjøen fjellpark II ("nedre felt").

Tomta

- Plan- og bygningslova § 29-4 gjeld ved plassering av bygg på tomta. Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om løyve til tiltak. Slik plan skal vera i målstokk 1:500 og skal syne situasjonen på tomta. Profil av eksisterande og planert terreng skal gå fram av snittteikninga. Garasje og uthus/ garasje mindre enn 25 m² kan plasserast inntil 1,0 m frå grense.
- Tomtas naturlege markvegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Tre og busker skal bevarast så langt dei ikkje er til ulempe for hytteeigar eller næraste granne.
- Det skal opparbeidast ein eller maksimalt to biloppstillingsplassar på kvar tomt eller i felles parkeringsareal som visast i byggesøknad. Høgde på fylling og skjering skal ikkje overstige 1 m frå eksisterande terreng. Der det blir nytta støttemurar skal desse utførast som tørrmura natursteinsmurar, og skråningar skal rundast av og såast til.
- Flaggstenger og portalar er ikkje tillate.
- Det er tillate med inngjerding med inntil 50 løpemeter pr. tomt som omtalt under.
 - Gjerde skal vere mellom 0,9 og 1,2 meter høyt og skal vere festa i vegg i både endar.
 - Gjerde skal utførast i trevrkje og ha ei utforming og farge som harmonerer med bygningsmiljøet.
 - Gjerde skal tilverkast slik at beitedyr ikkje kan kome til skade.
 - Portal er ikkje tillate.
 - Grind(er) skal slå utover, og grind skal telje med i talet løpemeter.
 - Kryperom under terrassar og veranda skal lukkast og haldast ved like, slik at småfe ikkje kan koma innunder og setje seg fast. Stengsel under veranda/terrasse skal ikkje reginas med i tal løpemeter.
 - Stigar, råk og naturlege ferdsselsveggar skal ikkje stengast med gjerde eller grind.
 - Rekkverk/gelender på veranda/terrasse/platting skal ikkje telje med i talet løpemeter.
 - Gjerde mellom nabotomter kan ikkje koplust saman og gjerde kan ikkje settast opp nærare eigedomsgrense enn 2 meter, for å sikre fri ferdsel mellom hyttetomter. Det skal vere minst 4 meter mellom gjerde på nabotomter.
 - Det må innhentast skriftleg løyve frå grunneigar før det kan gjerdast.
 - Vågå kommune har etter plan- og bygningsloven ansvaret for at gjerdeføresegnene blir følgd.

Vatn, avlaup, avfall, energi

- Hyttene i Lemonsjøen hyttefelt («øvre felt») og Lemonsjøen Fjellpark II («nedre felt») skal vera knytt til offentleg vass- og avlaupsnett, jf. §§ 27-1 og 27-2 i PBL.
- For fortettingstomter A-N er det ikkje tillate å leggje inn vatn.
- All framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel.

Storleik og utnytting

- På kvar tomt/ feste kan det maksimalt førast opp 3 bygg med følgjande funksjon:
 - Hytte
 - Anneks
 - Uthus

Utnyttingsgraden skal reknast etter rettleiar frå Miljøverndepartementet/ Statens byggtkniske etat (2007) «Grad av utnytting». Utnyttingsgraden skal reknast som bruksareal for bygg (BRA) etter Norsk Standard NS3940, jf. kap. 3 i rettleiaren, men slik at areal til parkering ikkje går inn i målegrunlaget.

- Det blir sett slike arealgrenser:
 - Total utnytting pr. tomt/ feste 120 m²
 - Anneks inntil 30 m²
 - Uthus inntil 25 m²

Plassering og utforming

- Det skal byggast frittliggjande hytter med forbilde i lokal byggeskikk.
- Hems kan innreiast utan å bli medrekna i BRA. Fri romhøgde > 1,9 m i breidde > 0,6 m skal likevel reknast med i BRA.
- Hyttene skal plasserast slik at dei er best mogleg tilpassa terrenget. Det er ikkje tillate å planere i større utstrekning enn det som er naudsynt for plassering av hytta og uteplass. Flata kan ha dekke av gras, grus, naturstein eller tre. Høgde på skjering og fylling kan maksimalt avvike 1,0 m frå eksisterande terreng. Der det blir nytta støttemurar skal desse utførast som tørrmur og skråningar skal såast til.
- På hytter kan det gjevast løyve til bygging av veranda/ terrasse/ platting inntil 25 % av hytta sin storleik (BRA). Balkong er ikkje tillate. Veranda kan tillast på maksimum to sider av hytta og med maks høgde 1 m over bakkenivå. Det kan ikkje førast opp veranda på uthus eller anneks.
- Ytre fasadekledning skal tilpassast kvart enkelt bygg. Vindaug skal tilpassast bygget. Vindaug i taket er ikkje tillate, korkje langs takflate eller nedsenka. Materialet i eksteriøret skal i hovudsak vera stein og tre. Veggflater, murflater, vindskier, takrenner og omramming rundt vindaug skal målast/ beisast i mørk farge i «jordfargespekteret». Liggjande panel, der borda er overlappa kvarandre, er forbode.
- Veggflater, murflater, vindskier, takrenner og omramming rundt vindaug skal målast/ beisast i mørk farge i jordfargeskalaen.

Plassering og utforming – Lemonsjøen Fjellpark II («nedre felt»)

I tillegg til felles føresegner over, gjeld følgjande særskilt for Lemonsjøen Fjellpark II («nedre felt»):

- Møneretning på hovudhytta bør vera orientert langs terrengkotene. I nedre felt er møneretning orientert om lag langs terrengkoter.
- Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området/ utformast med forbilde tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22°-35°, og tilnærma same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangspart m.m. kan ha anna takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal ikkje nyttast takoppløft og takarker. Til takteking skal nyttast naturmaterialar (torv,

skifer eller tre).

- Maksimal mønehøgde er 7 m, og gesimshøgde skal ikkje overstige 5 m, jf. målereglar i § 6-2 i TEK10, dvs. målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vera over 1,0 m.

Plassering og utforming – Lemonsjøen hyttefelt («øvre felt»)

I tillegg til felles føresegner over, gjeld følgjande særskilt for Lemonsjøen hyttefelt («øvre felt»):

- Tilrådd hytteplassering for hovudhytta er vist på illustrasjonsplan. For dei 14 fortettingstomtene, utan vatn og kloakk, er tilrådd hytteplassering i tillegg vist med stikk i terrenget. Dette punktet skal liggje innafør ytterveggen til hovudhytta.
- Møneretning på hovudhytta bør vera orientert langs terrengkotene. I øvre felt er denne hovudsakleg orientert parallelt med veg, eller om lag 90 grader på veg. I fortettingstomter langs riksveg, er møneretning orientert om lag langs terrengkoter. Tilrådd møneretning er vist i illustrasjonsplan.
- Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området/ utformast med forbilde i tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22°-27°, og tilnærma same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangspart m.m. kan ha anna takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal ikkje nyttast takoppløft, rammeloft, oppstugu og takarker. Til takteking skal nyttast naturmaterialar (torv, skifer eller tre).
- Maksimal mønehøgde over planert terreng er 5,5 m målt på utvendig bordtak/ undertak for torv og skifer. Gesimshøgde skal ikkje overstige 2,7 m over grunnmur. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vera over 0,8 m. Gavlveggen skal vera vesentleg smalare enn langveggen. Største tillatne breidde på hovudhytte er 7,5 m i øvre felt.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- I landbruksområda er det berre tillate med oppføring av bygningar/ installasjonar i samband med jordbruk/ skogbruk. Driftstiltak eller nybygging som i vesentleg grad vil verke openbart skjemmande for kulturlandskapet i området er ikkje tillate.

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- I offentlig trafikkområde er det berre tillate offentlig køyreveg.

4. FAREOMRÅDE

Høgspentanlegg

- Det er ikkje tillate å føre opp bygg eller andre faste innretningar nærare høgspentline enn 6 m målt i horisontalplanet.

5. SPESIALOMRÅDE

Skiløype, turveg

- I område for skiløype/ turveg er det berre tillate anlegg for skiløype/ turveg. Skiløypa skal ikkje kome nærare fangstgropene enn 10 m frå ytterkant av kulturminna, samt at dei næraste liggjande fangstgropene skal merkast i terrenget før bygging av skiløypa, slik at det ikkje oppstår fare for skader på kulturminne.

Friluftsområde

- Friluftsområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Vegetasjonen skal takast vare på og skjøttast slik at den fungerer som vegetasjonskjerm og tener føremålet friluftsområde. Områda kan nyttast til turstigar og skiløyper for å sikre tilkomst til kringliggjande turområde. Kommunen skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i desse områda.

Sone for drikkevatn

- Områda skal sikrast slik at feltet er sikra hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatn. Det kan og leggjast leidningar frå høgdebasseng og vasskjelde fram til tappepunkt i feltet.

Kulturminne

- I området er det registrert fangstanlegg. Kulturminna er freda etter lov om kulturminne av 9. juni 1978 §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak i kulturminneområda skal leggjast fram for kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning. Ut over områda synt i planen er det ikkje kjend automatisk freda kulturminne i planområdet.
- Dersom det ved tiltak i marka vert funne slike kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på 5 m, jf. kulturminnelova § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyremaktene slik at vernestyremaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

Kommunaltekniske anlegg – transformator og renovasjon, miljøstasjon

- Bygg og installasjonar skal tilpassast nærområdet si utforming og bruk. Eventuelt bygg skal førast opp med saltak og utvendig kledning av tre eller naturstein. Føresegnene i punkt 1 gjeld så langt dei høver.
- Det er sett av to område til renovasjon/ miljøstasjon som skal nyttast til felles renovasjonsordning. Det er i tillegg sett av område til transformator.

Private tilkomstvegar, parkering, tun og anna areal for fleire tomter

- Vegane er tilkomstvegar for tomtene i byggeområdet inntil den einskilde tilkomstveg, der ansvars-/eigendomsforhold blir avklart gjennom privatrettslege avtaler.
- Vegane skal ha inntil 3,0 m breidde og 5,0 m breidde med 0,5 m skulder på kvar side i samsvar med regulert vegbreidde.
- Opparbeidinga i tilslutning til offentleg veg skal utførast i samsvar med gjeldande retningsliner.
- Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langs vegane. Vegskråningane skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Eventuell støttemur skal utførast som tørrmura natursteinsmur. Vegskråning skal såast til.

- Alle vegar er opne for allmenn ferdsel.
- Privat parkering er felles parkering for eigedomane i området og deira besøk. Parkeringsplassen skal opparbeidast samstundes med tilkomstveg.

6. FELLES OMRÅDE

Felles leikeområde

- Det er vist område for leikeplas. Det vert tillate oppsett leikeapparat og anna til felles bruk. Grøntområde skal vera ope for allmenn ferdsel. Elles gjeld same føresegner som for friluftsområda.

Vågå kommune har slutta seg til retningsliner for energi, rydding av vegetasjon mv jf. Fast utval for plansaker, 14.11.02, sak 66/02.