

ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLÅSETER PANORAMA, GAUSDAL KOMMUNE

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse (kode 1120)
- Skianlegg/ løypenett (kode 1410)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (kode 2010)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

- Landbruksformål(kode 5110)
- Friluftformål (kode 5130)

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLANEN

Siste revidert: 18.09.20

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 201104-02



1. GENERELT

De regulerte områdene er vist på plankart i målestokk 1: 1000, datert 23.01.2020. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7.

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

2. FELLES BESTEMMELSER

2.0 Rekkefølgebestemmelser

Før utbygging tillates igangsatt må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17.

2.1 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle reguleringsformål kan planutvalget tillate at det plasseres små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

2.2 Fellesløsninger

Før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak i byggeområder, må de i planen forutsatte fellesløsninger for atkomst og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. Plan og bygningsloven § 27 – 1 og 2.

2.3 Uteoppholdsarealer

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

2.4 Situasjonsplan

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

2.5 Terrengtilpasning

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

2.6 Estetikk

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.

2.7 Terrenginngrep

Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget, dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

2.8 Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

2.9 Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.10 Flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner.

2.11 Oppføring av gjerde – generelt

Det skal legges vekt på at gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende.

Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f. eks skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

Området utenom Skei sentrum:

Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m² inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en "tunløsning" mellom ulike bygg på eiendommen.

2.12 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.13 Snøopplag

Det er tilstrekkelig areal for snøopplag langs atkomstvegene i området.

2.14 Vassdragskryssinger:

Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjonere for å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Anleggsarbeid i vassdraget kan kun utføres i perioden 15. juni til 15. september.

2.15 Omlegging:

Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt.

2.16 Uthus/garasjer:

Uthus og garasjer på inntil 40 m² BRA kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrens for å ivareta andre hensyn, f.eks. avstand til felles adkomstveger, offentlige veger, vassdrag o.l.

2.17 Antenner

Bruk av antenner på bebyggelsen er ikke tillat.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG – PBL 12-5 nr.1

FRITIDSBEBYGGELSE (KODE 1120)

3.1 Grad av utnytting, byggehøyder med mer

Tillatt grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal BRA per tomt. Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta.

Der tomtegrenser er regulert, gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

For områdene FB1-FB17 gjelder:

BRA = 230 m². Gesimshøyde: 3,00 m Mønehøyde: 5,00 m

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK17 § 5-7. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: (1,5x18 m²) = 27 m².

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som

- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

Det tillates kun én hytteenhet (bruksenhet) pr. regulert hyttetomt. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/ er maksimalt 40 m². For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m². Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

3.2 Anneks

Skal være frittstående og tilfredsstillende reguleringsplanens øvrige krav. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse. Regulerte tomter vist på planen kan ikke deles ytterligere.

3.3 Utegulv/veranda

Skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.

3.4 Terrengtilpasning

Det stilles krav om at hyttene skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.

3.5 Underetasje

For å sikre god terrengtilpasning kreves bebyggelsen avtrappet i plan eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til «Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse – T1450». Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta.

Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. (NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)

3.6 Grunnmur/ støttemur

Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein.

3.7 Oppstuggu/Ramloft

Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1.

Vinduer: Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder vinduer. Vinduer skal være småruta eller med annen oppdeling. Maksimal rutestørrelse 1 m². Brystning på vinduer skal være minimum 30 cm.

3.8 Tak

Bygninger skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Det skal være tradisjonelt takutstikk på minimum 50 cm. Tak skal tekkes med skifer, tre eller torv.

3.9 Materialbruk og farger

Takflater og fasader skal ha matte mørke og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte, og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

3.10 Moderne byggeskikk

I byggeområdene FB1-FB17 tillates hyttebebyggelse med moderne arkitektonisk utforming (takform og vindusløsning). Takvinkel skal være min. 15 grader. Takutstikk min. 30 cm.

3.11 Utomhusarealer

Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Utomhusarealer skal ikke benyttes som lagringsplass.

SKIANLEGG/SKILØYPER (KODE 1410)

3.12 Skiløypetraséer

Skiløypetraséer tilrettelagt for preparering med løypemaskin vinterstid skal ha en regulert bredde som angitt på planen. Skiløypetraséene forutsettes omlagt i den grad de blir berørt av alpinanlegget.

3.13 Vegetasjon

Bestående trær, kratt og bunndekke innenfor området skal tas vare på så langt som mulig. Verneskogbestemmelsene skal etterleves så langt som mulig. Gjenplantning av trær i kantene på uthogde områder bør foretas for å sikre mot vindfall eller erstatte vindfall. Der nytt bunndekke må etableres skal det tilsås med gras tidligst mulig etter anleggsperioden. Nødvendige grøfter og stikkrenner må anlegges for å sikre at nytt grasdekke etableres.

3.14 Dokumentasjon

Tiltakene er søknadspliktig, jfr PBL 20-1. Det skal vedlegges terrengprofiler som viser skjæringer og fyllinger.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL 12-5 nr. 2

VEG (KODE 2010)

4.1 Generelt

Formålet omfatter både kjøreveger og annen veggrunn. Store skjæringer og fyllinger inngår ikke i reguleringsformålet. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene slutføres.

4.2 Atkomstveger

Atkomstvegene har en regulert bredde på 10 meter inkludert veggrøft og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 4 meter. Stikkveger har regulert bredde på 10 meter og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 3,5 meter.

5. LANDBRUKS-, NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, PBL 12-5 nr. 5

LANDBRUKSFORMÅL (KODE 5110)

5.1 Landbruksformål

I områdene regulert til landbruksformål skal det drives tradisjonelt jord-og skogbruk.

FRILUFTSFORMÅL (KODE 5130)

5.2 Friluftformål

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

8. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN – PBL 12-6

LINJESYMBOLER (BYGGEGRENSE, SENTERLINJE)

Byggegrense målt fra regulert senterlinje veg er angitt på plankartet. Der annet ikke er angitt gjelder generell byggegrense 4 meter fra formålsgrense.

Punktsymboler(planfri kryssing – kulvert/ skibru)

Det skal bygges planfrie kryssinger der det er angitt på plankartet.

Tiltaket må omsøkes og godkjennes av kommunen før byggearbeidene igangsettes