

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRING AV H31-SKEI SØR , GAUSDAL KOMMUNE

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse (kode 1120)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg (kode 2010)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Landbruksformål (kode 5110)

HENSYNSSONER

Sikrikingssone, H190, flomveg

Sist revidert: 09.07.2021

Planid: 201104-4

1. GENERELT

Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1: 5000, datert 01.07.2021. 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 - Rekkefølgebestemmelse.

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 anlegg

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 Felleløsningsplaner

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

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.

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

2.5 Terrengtilpasning

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. 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 Terrengtilpasning

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

2.8 Nye ledninger

Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

2.9 Traseer for vann, avløp og kabler

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. Parabolantenner kan tillates men da må antennen plasseres på hytteveggen under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

2.11 Oppføring av gjerde

Det kan oppføres fellesgjerde rundt byggeområdene H31-1 – H31-4 samlet. Ved eventuell oppføring av gjerdet skal det oppføres i formålsgrensa mellom byggeområdet-fritidsbebyggelse og LNFR. I innkjøring til området skal det ved oppføring av gjerde etableres ferist. Grinder skal være selvlukkende og legge til rette for ferdsel for allmenheten gjennom området. Grindene skal kunne løftes av i enden av vegene for å sikre snøopplagringsplass fra området.

Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende. Gjerdet skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og i trematerialer, f. eks. skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes. Gjerde skal oppføres og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinderskal vende utover. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

2.12 Automatisk 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 Vassdragskryssinger

Alle vassdragskryssinger (veger-og skiløyper) må dimensjoneres til 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.

2.15 Omlegging

Omlegging: Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt.

2.16 Overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal primært håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Fordrøyd overvann fra hvert formålsområde skal ledes ut i terreng eller i definerte overvannssoner videre mot flomveger eller bekkeløp.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Ved endring av flomveger gjennom planområdet skal minimum dimensjoneres slik:

- Dybde 0,3 m
- Bredde 1 m

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG PLB 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 i prosent av netto tomteareal (% BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg i formålsområdet..

For områdene H31-1-H31-4 gjelder:

Maks BYA=25%

Gesimshøyde: 3,5 m

Mønehøyde: 5,5 m

For H31-1-H31-4 skal tillatt bruksareal (BRA) pr boenhet ikke overstige 160 m².

Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK 17 § 5-2, og beregnes slik: (2x18 m²= 36 m²). Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som: - to bygninger (hytte og uthus under samme tak) eller som frittstående hytte og frittstående uthus på maks BRA 10m²

Det tillates ikke oppført garasje/bod eller på eller tilbygg til hyttene.

Innenfor områdene er følgende antall boenheter tillatt:

H31-1: inntil 7 boenheter

H31-2: inntil 4 boenheter

H31-3: inntil 12 boenheter

H31-4: inntil 8 boenheter

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

3.2 Utegulv/veranda

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.

3.3 Terrengtilpasning

Det stilles krav om at hyttene skal være tilpasset 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 til godkjent deponi. 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 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.

Store vindusflater kan tillattes, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusflater på samme fasade.

3.8 Tak

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales.

3.9 Materialbruk og farger

Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhörighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, shingel, 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.

3.10 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.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PLB 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 sluttføres.

4.2 Atkomstveger

Atkomstvegene har en regulert kjørebanebredde på minimum 4 meter. Annen veigrunn er tilpasset veiberegning og har varierende bredde.

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

6.01 Landbruksformål (kode 1510)

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

6. 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.

Tiltaket må omsøkes og godkjennes av kommunen før byggearbeidene igangsettes.

7. HENSYNSSONER

H190 Sikringssone - flomveg

Flomveger skal holdes åpne og byggetiltak skal ikke plasseres innenfor sikringssonene.

200-årsflom pluss klimapåslag skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til sikkerhet mot flom vises det til at stikkrenner og flomveger skal dimensjoneres og detaljeres i forbindelse med et trinns søknad.