

Bestemmelser til endring av Reguleringsplan for Gomostølen Hyttegrennd

Bestemmelsene er vedtatt:

Bestemmelsene er sist revidert: 28.02.2020

PLANENS FORMÅL

Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for en planendring slik at de påviste jernvinneanleggene kan båndlegges for varig vern, mens deler av kullgroperne søkes frigitt. Dette vil gi en vesentlig reduksjon av kostnadene for å få frigitt de resterende fornminnene, og vil kunne gjøre det enklere å realisere det store utbyggingspotensialet i planområdet.

Videre skal det tilrettelegge for noe konsentrert fritidsbebyggelse på et tomteareal i nærområdet til Gomobu fjellstue. Plankart og bestemmelser i forhold til nytt lovverk og nye krav skal oppdateres. Ut over dette tas det sikte på minst mulig endring av tidligere vedtatte plan.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 20.11.2019 – sist revidert 28.02.2020.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – Frittliggende – Eksisterende områder
- Fritidsbebyggelse – Frittliggende – Nye områder
- Fritidsbebyggelse – Konsentrert - Utleiehytter
- Energianlegg
- Skiløypetraséer

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser på grunnen
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-3, nr. 6):

- Friluftsområde

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftformål

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Faresoner

- Høyspenninganlegg
- Annen fare – Aktsomhetsområde flom

Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Bevaring kulturmiljø – Jernvinneanlegg og kullgroper

Båndleggingssone - D:

- Båndlegging etter Lov om kulturminner – Jernvinneanlegg og kullgroper

Område bestemmelser (PBL § 12-7):

Bestemmelse område

§ 3 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon etter nye vegtraséer (toppdekke, busker og trær) skal ikke skje før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter. Toppdekke skal tas vare på og føres tilbake til vegenes sidearealer – for istandsetting av grøftesoner, skjæringer og fyllinger.

Innenfor regulerte tomter skal vegetasjonen skjøttes på en skånsom måte – men kan skjøttes slik at utsikt og gode solforhold opprettholdes.

Graving innenfor regulerte friluftsområder – for framføring av kabler og ledninger skal hensynta eksisterende vegetasjon og toppmasse skal mellomlagres og tilbakeføres som toppmasse i gravesonen og tilpasses tilliggende terreng.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF1-BFF81 og BUH1, eller utvidelse utover 20 m² BRA på eksisterende hytter – H-områdene, må vann og avløp for de omsøkte tomter/ byggeområder være koplet til kommunalt vann- og avløpsnett. Tilkopling skal skje i henhold til godkjent vann- og avløpsplan for den enkelte tomt/ byggeområde. Planen skal samsvare med en felles overordnet vann- og avløpsplan – som del av Teknisk plan, for de regulerte hytteområdene.

Krav vedrørende veger og parkering

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene BFF1-BFF81 og BUH1, skal tilliggende veier og parkering være ferdig opparbeidet.

Det skal tilstrebes å ta vare på den stedegne vegetasjonen og det skal påføres toppmasse som er tatt av områder som blir berørt av veger og anlegg og som er mellomlagret for senere bruk, tilbakeføre dette og deretter la stedegen vegetasjon etablere seg igjen over lengre sikt.

Krav vedrørende skiløyper

Skiløypetraséen som i dag går gjennom område BFF1, skal legges om i dette område - og i henhold til planen, når område BFF1 skal bygges ut.

Krav vedrørende nye tiltak innenfor Aktsomhetsområde flom – Område 390_1

Ved nye tiltak for eksisterende bygg/ tomter – dette gjelder eiendommene gnr./ bnr. 48/35 og 48/83, og for nye tomter – dette gjelder tomtene 91, 92 og 110, som ligger innenfor sonen, skal det gjennomføres faresonekartlegging av hydrolog før tomtene kan bebygges eller påbygges.

b) Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF1-BFF81 og BUH1, skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt
- Maks BYA.
- Maks bruksareal – T-BRA.
- Nødvendige profiler.
- Avkjørsel, veger og parkeringsplasser.
- Eksisterende terreng som skal bevares
- Eksisterende vegetasjon

- Byggegrenser

Teknisk plan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF1-BFF81 og BUH1, skal det foreligge godkjent Teknisk plan. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Bebyggelse
- Avkjørsler, veger og plasser
- Overordnet vann- og avløpsplan
- Terreng og punkthøyder
- Lokalisering av transformatoriosk og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett som skal legges i bakken

Plan for overvannshåndtering

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF1-BFF81 og BUH1, skal det foreligge en egen overvannsplan. Overvannsplanen skal vise overvannshåndtering som åpne flomveier i grønnstruktur. Planen skal oppfylle kravet om lokal håndtering, og skal samordnes med Teknisk plan. I prinsippet skal takvann fra alle hytter ledes til terreng. Langs regulerte veger skal overflatevannet ledes i et åpent grøftesystem langs vegenes sidearealer. Det skal legges stikkrenner på hensiktsmessige steder der nye veger skal anlegges.

c) Avkjørsler

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

d) Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Ved behandling av byggemelding skal det påses at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse.

Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Fargene skal være mørke og matte naturfarger.

Byggeskikkrettlederen for Valdres fra 2011 skal gjelde.

e) Kulturminner

Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart.

Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

f) Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

Flom

Det er vist flomsoner i en bredde på 50 meter ut til hver side av elva Båtåni innenfor planområdet, og dette vil normalt dekke fare for flom og flomskred.

Belysning

Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke beveggessensor.

Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til godkjent avløpssystem.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1 Fritidsbebyggelse – Eksisterende fritidsbebyggelse, ny fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse for utleie.

Arealbruk

Områdene H og BFF1-BFF81 omfatter frittstående fritidsbebyggelse for privat bruk. Område BUH1 er fritidsbebyggelse for utleie.

a) Generelt for byggeområdene H og BFF1-BFF81

1. Alle nye hytter og anneks skal være tilknyttet offentlig godkjent vannforsyning og kommunalt avløpsnett. Eksisterende hytter skal også være tilknyttet dersom de har innlagt vann eller de skal utvides eller ombygges utover 20 m² BRA.
2. Tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, telefon osv. skal legges i bakken. Framføringen skal helst skje langs veger. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før graving kan settes i gang.
3. Tomt kan bare deles i fra og bygges på når veg, vann og avløp er opparbeidet.
4. Det skal legges fram situasjonsplan for hver av de nye hyttetomtene. Slik plan skal følge byggeommeldingen og skal vise alle bygg det kan bli aktuelt å sette opp på tomte. Atkomstveg, biloppstillingsplasser, og eventuelle inngrep i terrenget skal også fremgå av en slik situasjonsplan.
5. På hver regulerte hyttetomt kan det bare føres opp en hytteenhet. Med hytteenhet menes inntil 3 bygninger; Hovedhytte og anneks/ uthus/ garasje. Hverken anneks eller uthus skal være over 40 m². Byggene skal plasseres i tunform og tilpasses terrengforholdene på tomte.
6. Graden av utnyttning for byggeområdene blir satt til maksimalt BYA= 15 %. Samla bruksareal, BRA, skal likevel ikke overstige 200 m².
7. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter – tverrfall mellom 1:4 og 1:6 eller brattere, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må

spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt. Dette vil gjelde for følgende tomter: 4, 11, 12, 20, 21, 26, 27, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 47, 50, 54, 88, 137, 139, 154, 155, 156, 158, 160 og 161.

8. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°. Det er tillatt med oppløft på tak (uppstogo), for tomter i områdene BFF29-33 og BFF36-81. Takdekke skal være Valdres-shingel, torv, tre eller stein/skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha lik takvinkel og dekkemateriale. Hyttene skal legges slik at de følger terrenget.
9. Mønehøyden skal ikke være over 5.6 meter fra murkrone. For følgende byggeområder skal ikke mønehøyden være over 5,2 m fra murkrone: BFF26, BFF27, BFF28, BFF34 og BFF35.
10. Bygningene skal være tømret eller ha utvendig kledning i tre. Farger skal være mørke og matte naturfarger.
11. Parkering skal skje på egen grunn og det skal være plass til to bilar på hver tomt. Det skal avsettes min. 25 m² BYA til parkering.
12. Ved søknad/melding om tiltak, skal det sendes med situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller 1:1000.
13. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller stengsel ut over å gjerde inn inntil 500 m² omkring hytta, dette for å holde beitedyr ute. Dette skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.
14. Eiendommene skal holdes ryddige, og sjenerende lagring samt oppstilling av bobiler og campingvogner er ikke tillatt.
15. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er mulig.
16. Bygninger skal stå minimum 4 meter fra tomtegrense og 5 meter fra formålsgrensa for vegene.

b) Fritidsbebyggelse – Konsentrert – BUH1

1. I område BUH1 skal graden av utnytting være mindre eller lik 20 % BYA.
2. Det kan føres opp 4 bygg i rekke i skråningen nord på område – i 2 etasjer med garasjebygg mellom byggene.
Rekkebebyggelsen skal inneholde 4 boenheter med inngangspartiet i underetasjen. Mønehøyden for byggene skal være 6,5 meter over murkrona, byggene skal ha takvinkel mellom 20° og 30° og røstes i nord-sør-retning.
Videre kan det føres opp 3 boenheter som frittliggende fritidsbebyggelse sør på område. For disse byggene skal ikke mønehøyden være over 5 m fra murkrone, og byggene skal ha takvinkel mellom 20° og 30° og skal røstes i øst-vest-retning
3. Det skal være plass for 1,5 biler til hver boenhet for rekkebebyggelsen og 2,0 biler for hver av de frittliggende fritidsboligene.
4. For øvrig skal bestemmelsene under punktene 1, 2, 3, 4, 7, 10, 12, 14 og 15 for område BFF1-BFF81, gjelde.

2 Energianlegg - område BE1-3

Arealbruk

Område BE1-3 omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

3 Skiløypetraséer - område BST1-4

Arealbruk

Områdene BST1-4 skal sikre areal for skiløype gjennom planområdet. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike tra-

fikkformålene.

a) Kjøreveg – område SKV1-5 og SKV

Arealbruk

Valtjednvegen – område SKV1, er felles privat veg og samleveg for planområdet. Byggegrensen her er vist med 12,5 meter fra midtlinje veg. Atkomstveger innenfor planområdet – SKV2 fram til byggeområde BFF19, veg SKV3 fram til byggeområde BFF2, og vegene SKV4 og SKV5 frem til byggeområde BFF29, er også vist med byggegrense 12,5 meter fra midtlinje veg. Ved andre reguler-te veger innenfor planområdet – SKV, er byggegrensen regulert 5 meter fra formåls grensen for de respektive vegene.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

b) Parkeringsplass på grunnen – område SPP1-3

Arealbruk

Formålet gjelder områdene SPP1-3, som er felles p-plasser for tilliggende tomter.

c) Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer – område SKI1-4

Arealbruk

Formålet gjelder områdene SKI1-4, som soner der skiløype, elv (Båtåni) - VFR1-4, og kjøreveger krysser hverandre.

I område SKI1 krysser veg SKV4 over elva Båtåni, og skiløypetraséen BST1-4 krysser vegen SKV4.

Område SKI2 gjelder kryssing mellom skiløype og Båtåni

SKI3 gjelder kryssing mellom Båtåni og kjøreveg SKV2.

SKI4 gjelder kryssing mellom skiløypetraséen og kjøreveg SKV2.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

a) Friluftformål – område LF

Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Områder regulert til Friluftformål – LF, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av skiløyper og nye stier i områdene. Vegetasjonen skal for øvrig skjøttes på en skånsom måte. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Berørt terreng skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

Områdene er som landbruksområde tilgjengelig for beitende husdyr.

§ 7 HENSYNSSONER

a) Faresoner

Høyspenningsanlegg - område H370_1-3

Arealbruk

Område H370_1-3 gjelder høyspenningsanlegg innenfor planområdet.

Annen fare – Aktsomhetsområde flom - område H390_1

Arealbruk

Område H390_1 gjelder Aktsomhetsområde flom etter elva Båtåni innenfor planområdet. Aktsomhetsområdet er vist i henhold til kart fra NVE - Aktsomhetsområder for flom.

Avbøtende tiltak

Ny bebyggelse skal ikke plasseres innenfor område vist som hensynssone Aktsomhetsområde flom for Båtåni – område H390_1. Elver/ bekker skal ikke lukkes, og der veger krysser skal kulverter dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom.

Ved nye tiltak for eksisterende bygg/ tomter – dette gjelder eiendommene gnr./ bnr. 48/35 og 48/83, og for nye tomter – dette gjelder tomtene 91, 92 og 110, som ligger innenfor sonen, skal det gjennomføres faresonekartlegging av hydrolog før tomtene kan bebygges eller påbygges. Se regkkefølgebestemmelser under § 3a.

b) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Hensyn Kulturmiljø - område H570_1, 6, 7 og 8 – Kulturminner

Arealbruk

Hensynssone H570_1, 6, 7 og 8 skal sikre hensynet til kulturminnene regulert som båndleggingssoner H730_1, 6, 7, og 8 – i områdene R1, R6, R7 og R8.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i områdene, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak eller aktivitet innenfor H570_1, 6, 7 og 8 skal legges fram for regional kulturminnemyndighet i Oppland fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

c) Hensynssone D – Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner - område H730_1, 6, 7 og 8 – Kulturminner

Arealbruk

Båndleggingssone H730_1, 6, 7 og 8 skal sikre kulturminnene regulert i områdene R1, R6, R7 og R8.

I områdene H730_1 (ID 90374), H730_4 (ID 90377 1-4), H730_6 (ID 90379), H730_7 (ID 90380 1-3) og H730_8 (ID 90383) finnes automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i områdene, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak eller aktivitet innenfor H730_1, 4, 6, 7 og 8 skal legges fram for regional kulturminnemyndighet i Oppland fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

d) Bestemmelse område – #1-5

Arealbruk

Bestemmelsene gjelder for kulturminneområdene R2, R3, R5, R9 og R10:

Bestemmelse område # 1-3

Automatisk freda kulturminner - ID 90375 (R2), ID 90376 (R3) og ID 90378 (R9) er det gitt dispensasjon fra KML uten vilkår om utgraving.

Bestemmelse område # 4-5

Automatisk freda kulturminner ID 90378 1-2 (R5) og ID 90397 (R10) er det gitt dispensasjon fra KML med vilkår om utgraving.