

Reguleringsplan for Gomostølen Hyttegrend

Reguleringsbestemmelser

PlanID 052DR231

Saksnummer

1. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

- A. Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Det er tilknytningsplikt for offentlig vann og avløp for nye fritidsboliger. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget er ferdigstilt til den enkelte tomt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.
- B. Før område BFF1 kan bygges ut, skal skiløypetraséen som i dag går gjennom området, legges om i henhold til plankartet.
- C. Ved fradeling av nye tomter må det dokumenteres vegrett.
- D. Før det kan deles fra nye tomter som sokner til vegene SKV2 (ny) og SKV4 (Skørvestølsvegen), så må frisktsonene mellom disse vegene og SKV1 (Valtjednvegen) være etablert i tråd med plankartet.
- E. Før det tillates fradelinger av nye tomter innenfor planområdet skal det foreligge en plan for overvannshåndtering for de nye tomtene i planområdet som skal godkjennes av kommunen. Overvannsplanen kan følge rapport fra Skred AS 21203-01-1. datert 10.09.2021, kapittel 10, med etablering av flomveier, fordrøyningsystem mv.
- F. Etablering av nye og oppgradering av eksisterende kryssinger av vassdrag med veger skal gjøres i hht. rapport fra Skred AS 21203-01-1. datert 10.09.2021, kapittel 9.
- G. Det er krav om en godkjent situasjonsplan for område før området BFK1 kan bygges ut. Situasjonsplanen skal godkjennes av planutvalget.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Regulerte tomter – inngjerding

- Tomter er regulert med juridisk linje «regulert tomtegrense», og skal opprettes i tråd med dette. Tomter kan ikke deles. Dette så sant ikke annet fremgår eksplisitt av bestemmelsene.
- Oppføring av gjerde rundt hyttetomter er tillatt med et inngjerdet areal på inntil 500 m². Disse 500 m² kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomte.
- Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter. Gjerdet skal ikke settes nærmere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje. Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjernet.

Terrenginngrep og vegetasjon – krav til byggesøknad

- Ved inngrep i terrenget skal dette gjøres på mest mulig skånsom måte. Etter utført terrenginngrep skal det revegeteres med stedegen vegetasjon, eller tilsås med naturgrasfrøblanding. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det.
- For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal det ikke fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut fra opprinnelig terreng. Horisontal utfylling skal uansett ikke medføre terrengendring på mer enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres. Se vedlagt illustrasjon.
- Ved søknad/melding om tiltak, skal det være med situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak. Kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leveres med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærmet massebalanse i tverrsnittet.
- Alle arealformål innenfor planen kan nyttes for framføring av nedgravd infrastruktur som ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler mm. Unntaket er areal under hensynssone for rikmyr H560 og hensynssone for kulturminner H570. Man skal videre unngå graving gjennom myr i størst mulig grad.

Opparbeiding av området og tomt – utseende – krav til biloppstillingsplasser

- Flaggstenger, vindmøller, frittstående solcelleanlegg og portaler er ikke tillatt innenfor planområdet. Portstolper skal ikke være høyere enn 2 meter over vegbanen.
- Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (oppramsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt. Kravet om utvendige biloppstillingsplasser avløses ved bygging av garasje. Da reduseres kravet med antall plasser i garasjen. Oppstilling av bobiler/campingvogner/brakker på tomte er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.
- Nye tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, data mv. skal legges i bakken. Framføring skal helst skje langs veger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før graving kan igangsettes.

Byggeskikk - belysning

- Byggeskikkrettlederen for Valdres (2011) skal legges til grunn i byggesøknader.

- Det er kun tillatt med funksjonell inngangsbelysning på bebyggelse/ hyttene. 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 bevegelsessensor.

Avløp og renovasjon

- Når det blir etablert offentlig vann og avløp til området, plikter også eksisterende eiendommer som har etablert eller som etablerer utslipp å koble seg til det offentlige nettet både for vann og avløp. Dette etter plan og bygningsloven §27-1 og 27-2, jfr. §30-6. Anneks med utslipp skal også koples til det offentlige VA-nettet.
- Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal brukes.

Ikke-kjente kulturminner

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Overvannshåndtering og flom

- Avrenning fra hyttefeltet skal ikke føre til økt flomfare nedstrøms. Generelt skal prinsipp om infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning følges på den enkelte tomt. Herunder skal tette flater unngås, og naturlig terreng bevares i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av nedbør.
- Håndtering av overvann i planområdet skal gjøres ihht. godkjent plan for overvannshåndtering, ref. rekkefølgebestemmelsene bokstav E.
- Kulverter og stikkrenner der vassdrag krysser veger i planområdet skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag, jfr rekkefølgebestemmelsene bokstav F, og rapport utarbeidet av Skred AS med dokumentnr. 21203-01-1, datert 10.09.2021. Ved kryssing mellom bekk og skiløype og bekk og sti skal dimensjonering av kulverter og stikkrenner også prosjekteres slik at de får dimensjonering for en 200-års flom med klimapåslag. Dette for å kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse – Eksisterende fritidsbebyggelse; ny fritidsbebyggelse for privat bruk (felt H, BFF1-84), ny konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter (BFF1) og fritidsbebyggelse (TA1-3 og TA10).

Generelt

- Nye tomter kan ikke fradeles og bebygges før opparbeidelsen av veg, vann og avløp til området er godt i gang.
- Alle nye fritidsboliger, samt anneks med avløp, på tomter som er ubebygde på tidspunktet for vedtak av reguleringsplanen, skal være tilknyttet offentlig nett for vann og avløp. Tomta skal være tilrettelagt for dette før tillatelse til fradeling eller bygging kan gis. Fritidsboliger på tomter som er bebygde på tidspunktet for vedtak av reguleringsplanen, skal også være tilknyttet offentlig nett for vann og avløp dersom de har innlagt vann. Kravet inntreer når det er etablert mulighet for tilkobling til offentlig vann-og avløp i området. Fram til da kan det benyttes eksisterende, private løsninger så lenge disse fungerer tilfredsstillende. Eksisterende hytter som ligger nord-øst for Båtåne, samt eksisterende hytter som ligger innenfor teigene til gbnr. 48/1 og 48/2 sør-vest for Båtåne, kan søke om private avløpsløsninger etter utarbeidelse av en felles privat VA-plan for slike løsninger innenfor det angitte området. Private løsninger skal anlegges som fellesløsninger som lett kan tilkobles offentlig nett når dette kommer til området.

Arealformål H og BFF1-84 – Fritidsbebyggelse - Frittliggende

Krav til bygg – utforming og fargebruk

- Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°.
- Taktekinga skal være torv, tre, skifer eller shingel. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og tekkemateriale. Solfangere/solcellepaneler kan monteres på vegger og tak.
- Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte i reguleringsplanen er 5,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng/5,4 over grunnmur. Alle andre bygg enn hovedhytte har tilsvarende maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein.
- Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på hytta, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt.
- For nye tomter framgår byggegrenser av plankartet, men garasje/uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppføres inntil 2,0 m lenger ut mot eiendomsgrense enn det byggegrensen angir. Tomter der byggegrense ikke er angitt i plankartet, følger de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, men garasje/uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppføres inntil 2 meter fra eiendomsgrense også på disse tomtene.

- For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Kravet kan fravikes ved nedtrapping av hytte etter terrenget. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opprinnelig terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Det skal ikke bygges hytter der opprinnelig terreng er brattere enn 1:4.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell underetasje eller utgangsdør i underetasje.

Utnyttelse av tomt

- Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet. Det skal kun være én bygning pr. tomt som kan ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (hovedhytte), og dette bygget kan bare inneholde en bruksenhet. Alle andre bygg på tomten er underordnede bygninger som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter. Anneks kan ha soverom, kjøkken/stue og wc/bad, men ikke alle funksjoner samtidig som kan gjøre annekset til en selvstendig bruksenhet.
- Utnyttingsgraden for areal avsatt til byggeområde er maksimalt BYA = 15 % for alle tomter. Samlet BRA skal likevel ikke overstige 200 m² inkludert parkeringsareal. I utnyttingsgraden skal det inkluderes areal til parkering i hht til kommunens parkeringsnorm. Parkeringsarealet skal avsettes som utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med areal tilsvarende antall biler som har garasjeplass.
- På hver hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte. I tillegg til hytta kan det oppføres to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre byggene skal være over 40 m² BRA. Byggene skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholdene på tomten.

Arealformål Fritidsbebyggelse (TA1-3 og TA10)

- Arealformålene TA1-3 og TA10 er regulerte tilleggsareal til følgende tomter:
TA1: gbnr. 47/122
TA2: gbnr. 46/38
TA3: gbnr. 46/36
TA10: gbnr. 48/78
- Ved fradeling av disse tilleggsarealene fra grunneiendommen, skal arealet sammenføres med mottakereiendommen
- Arealene kan ikke bebygges før de er sammenføyd med eiendommen de skal tilhøre.

Arealformål BFK1 – kombinert formål fritidsbolig/ utleiehytte

Arealbruk

- Område BFK1 er tomt med kombinert formål fritidsbolig/utleiehytter. Ved innlevering av byggesøknad skal denne være utformet som en rammesøknad med en skisse over all utbygging som planlegges på BFK1. Følgende skal være del av rammesøknaden:
 - Skisse som skal definere en utbyggingsrekkefølge ved hjelp av nummering på bygg. Ved utbygging skal bygg ikke spres ut over arealet, men det skal bygges utover fra et startpunkt.
 - Snittegninger som viser opprinnelig terreng og terrenginngrep med fyllinger og skjæringer målsatt.

- Plan for håndtering av overvann på utbyggingsarealet.
- Utomhusplan som viser alle planlagte byggetiltak, internt vegnett, interne parkeringsplasser, aktivitetsareal, grøntareal og etablering av gjerder.

Planutvalget skal godkjenne byggesøknaden.

Plassering og utforming av nybygg

- Nye boenheter skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bygg skal gis en samordnet arkitektonisk utforming, med tilpasning til terrengform på stedet og til småskalapreget på eksisterende fritidsbebyggelse i omgivelsene. Bygg skal oppføres i materialer av tre. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre tak over inngangsparti/ takoppbygg ol., kan ha annen takvinkel.
- Vinduer skal ha størrelse, utforming, materialvalg og plassering som tar hensyn til synlighet og refleksjon.
- Taktekkingsmateriale skal være torv, tre, skifer eller shingel. Solfangere/solcellepaneler kan monteres på vegger og tak

Byggehøyder og utnyttelsesgrad

- Maksimal mønehøyde innenfor området er 963,5 m.o.h.
- Utnyttingsgrad er inntil BYA=25 %. Hver bruksenhet kan uansett ikke overstige 200 m² BRA. I utnyttingsgraden skal det inkluderes areal til parkering i hht til kommunens parkeringsnorm. Parkeringsarealet skal avsettes som utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med areal tilsvarende antall biler som har garasjeplass.

3.1.2 Energianlegg (felt BE1-3)

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

3.1.3 Skiløypetraséer - (felt BST1-4)

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.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

3.2.1 Kjøreveg – offentlig (felt SKV1-6 OG SKV)

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 – SKV6, er også vist med byggegrense 12,5 meter fra midtlinje veg. Ved andre regulerte veger innenfor planområdet (SKV), er det regulert byggegrense fra formålsgrensen for de respektive vegene.

Vegene SKV1-SKV6 skal anlegges med en kjørebanebredde på minst 5 meter innenfor avsatt arealformålsgrense. Øvrige veger SKV skal anlegges med en kjørebanebredde på 3 meter.

Ved bygging på nye tomter som ligger til eksisterende SKV-veger som ikke oppfyller breddekravene, skal vegen utbedres i henhold til kravene før brukstillatelse gis.

3.2.2 Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer (felt SKI1-4)

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

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

Felt SKI2 gjelder kryssing mellom skiløype og Båtåni

Felt SKI3 gjelder kryssing mellom Båtåni og kjøreveg SKV2.

Felt SKI4 gjelder kryssing mellom skiløypetraséen og kjøreveg SKV2.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (§ 12-5 nr. 5)

Det kan ryddes vegetasjon for etablering av skiløyper og nye stier i områdene. Skiløyper kan kjøres på LNFR-areal. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler jfr. punkt 2 Fellesbestemmelser. Terrenget skal tilbakeføres til opprinnelig stand ved slike tiltak.

3.3.2 Friluftsmål – Elva Båtåni (felt VFR1-4)

Felt VFR1-4 gjelder elva Båtåni. Det skal ikke gjøres inngrep i elva. Ved krysninger felt SKI1-3 skal strandsonen istandsettes naturlig dersom den berøres. Ved disse krysningene skal kulvertene dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom med 40 % sikkerhetspåslag, jamfør TEK § 7-3 og rapport fra Skred AS.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresone – Høyspenningsanlegg (felt H370_1-3)

Område H370_1-3 gjelder høyspenningsanlegg innenfor planområdet.

4.2 Faresone – Flom (felt H320_1)

Felt H320_1 gjelder Flomfare etter eksisterende bekkedrag og elva Båtåni innenfor planområdet. Flomfareområdet er vist i henhold til beregninger/ vurderinger gjort av Skred AS – i rapport datert 10.09.2021.

4.3 Infrastruktursoner (Felt H410)

Område H410 er infrastruktursoner for framføring av vann- og avløpstrasé. Det kan ikke gjøres tiltak innenfor disse sonene som hindrer slik framføring.

4.4 Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn - Bevaring Naturmiljø (felt H560_1-2) – Rikmyrer

Hensynssone H560_1-2 gjelder myrområder innenfor planområdet – registrert som rikmyrer, og som skal vernes mot inngrep og ikke berøres av byggetiltak.

4.5 Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn - Bevaring Kulturmiljø (felt H570_1-3, H570_5-8 og H570_10) – Jernvinneanlegg og kullgroper

Hensynssone H570_1-3, 5-8 og 10 skal sikre hensynet til kulturminnene regulert med båndleggingssoner H730_1-3, 5-8 og 10 i områdene R1-3, R5-8 og R10.

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_1-3, 5-8 og 10 skal legges fram for regional kulturminnemyndighet i Innlandet fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

4.6 Hensynssone C – Soner med særlige hensyn – Bevaring Kulturmiljø felt H570_9 – Kullgrop

Det er gitt dispensasjon om frigjøring for kullgrop R4, ID 90377, uten vilkår om utgraving.

4.7 Hensynssone D – Båndleggingssoner - Båndlegging etter lov om kulturminner (felt H730_1-8 og 10) – Jernvinneanlegg og kullgroper

Båndleggingssone H730_1-8 og 10 skal sikre kulturminnene regulert i områdene R1-R8 og R10. I områdene H730_1 (ID 90374), H730_2 (ID 90375), H730_3 (ID 90376), H730_4 (ID 90377), H730_5 (ID 90378), H730_6 (ID 90379), H730_7 (ID 90380), H730_8 (ID 90383) og H730_10 (ID 90397) 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_1-8 og H730_10 skal legges fram for regional kulturminnemyndighet i Innlandet fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

