

REGULERINGSBESTEMMELSER

GOMOSTØLEN PANORAMA

PlanID: 3451DR276

NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2024, sak 013/24

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Energianlegg trafo
- Skiløype
- Vannforsyningsanlegg, trykkøkningsstasjon
- Kombinert formål fritidsbebyggelse frittliggende / fritids- og turistformål, utleieenheter

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksområde
- Friluftsområde

PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssone i reguleringsplan

- Faresone høyspenningsanlegg
- Sikringssone frisikt

PBL § 12-6 Hensynssone

- Faresone høyspenningsanlegg

PBL § 12-7 Bestemmelsesområde

- Kulturminneområde

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 Det er tilknytningsplikt for offentlig vann og avløp for planlagte fritidsboliger i reguleringsplanen.

Fradeling av tomter og byggetillatelse av hytter kan skje parallelt med at feltet opparbeides med infrastruktur som vei, drikkevann og brannvann, avløp og strøm. Ferdigattest for hytter gis først når infrastrukturen til den aktuelle hytta er ferdig bygget og godkjent av kommunen.

Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Avløp for FBF4 og FBF5 må løses med pumpestasjon, slik at VA-ledninger for FBF4 og FBF7 legges i veggen KV4.

Det er en forutsetning for å tillate tiltak som innebærer påkobling til VA-nettet, at rensesanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet til dette.

- 1.2 Samtidig med utbygging av veger og annen infrastruktur i feltet skal kapasiteten på stikkrenne gjennom Valtjednvegen økes ved at det legges ned en ekstra stikkrenne med diameter 80 cm.
- 1.3 Det kan ikke gjennomføres søknadspliktige tiltak innenfor formålsområde BAA1 før det foreligger en godkjent situasjonsplan for dette området, jmfør punkt 2.7. Situasjonsplanen skal godkjennes av planutvalget.
- 1.4 Det kan ikke foretas inngrep innenfor arealene BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gitt melding om ferdigstilt arkeologisk utgraving.
- 1.5 Regulert skiløype innenfor planområdet skal være opparbeidet med tidligløypestandard før den fjerde tomta fradeles i planområdet. Der det er nødvendig av hensyn til utbyggingen å flytte skiløypa fra Valtjednvegen og sør-østover, skal ny løype uansett være opparbeidet med tidligløypestandard før det settes i gang tiltak som er til hinder for løypa slik den går i dag. Løypa skal planeres i en bredde av 8 meter. Løypa kan avvike fra der den vises i plankartet, og legges på LNFR-areal utenfor planområdet, dersom dette er formålstjenlig.
- 1.6 Før tomtene på FBF8 og FBF9 kan fradeles eller bebygges skal skiløype (SK12) være anlagt.

2. FELLESBESTEMMELSER

Overvann

- 2.1 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. Stikkrenne gjennom Valtjednvegen skal ha en diameter på 800 mm. Den nye stikkrenna kan legges sammen med, men høyere, enn den eksisterende stikkrenna slik at den laveste kan ha en fordrøyende effekt.

Infrastruktur

- 2.2 Høyspent og lavspent strømtilførsel skal legges som kabler i bakken. Ved framføring av infrastruktur skal en i størst mulig grad unngå graving i myr.

Dersom det må anlegges infrastruktur i myr, så skal dette gjøres på en slik måte at myrens egenskaper som fordrøyningsbasseng opprettholdes og at drenering unngås.

Renovasjonsordning

- 2.3 Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal brukes.

Terrenginngrep og vegetasjon

- 2.4 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.
- 2.5 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.

Kulturminner

- 2.6 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.

Situasjonsplan

- 2.7 I område BAA1 kan det bygges frittliggende fritidsbebyggelse med utleierett, eller utleiehytter/-leiligheter, enkeltstående eller i rekker. I forbindelse med rammesøknad på første bygg innenfor området skal det lages en bindende situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse innenfor hele området, med vegatkomst, utbyggingsrekkefølge, tomtegrenser for evt. frittliggende fritidsbebyggelse, parkering, håndtering av overvann og utredning av energivennlige løsninger. Det skal også utarbeides detaljert plan for VA innenfor området.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser

- 3.1 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
- 3.2 Som takteking tillates torv, tre eller skifer. Solfangere/solcellepaneler kan monteres på vegger og tak.

- 3.3 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. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påsees at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
- 3.4 Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig.
- 3.5 Alle nye tomter for fritidsbebyggelse og alle utleieenheter skal ha kjøreveg for bil.
- 3.6 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke bevegelsessensor.

Fritidsbebyggelse – frittliggende

- 3.7 På hver hyttetomt kan det etableres en hytteenhet, private hytter med utleierett. En hytteenhet er definert som hovedhytte med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.
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.
- 3.8 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m². Av dette skal min. 25 m² avsettes til parkeringsformål.
Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m².
- 3.9 I område FBF1, FBF2, FBF3, FBF8 og FBF9 tillates det oppstugu, men uten underetasje. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.
Oppstugu kan dekke inntil 1/3 av lengde på hytta.
I område FBF4, FBF5, FBF6 og FBF7 er det ikke tillatt med oppstugu eller med underetasje. Maksimal mønehøyde er 5,2 meter målt fra ferdig fundament eller 5,7 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.
- 3.10 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 500 m² i tillegg til hytta. Gjerde skal ikke stenge ferdselsårer og den frie ferdselen.
Gjerde skal ikke settes nærmere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Flaggstenger, vindmøller, frittstående solcelleanlegg og portaler er ikke tillatt innenfor planområdet. Portstolper skal ikke være høyere enn 2 meter over vegbanen. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
- 3.11 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser % BYA, T-BRA, nødvendige profiler, vegger og parkering og tomtegrense.

Kombinert formål frittliggende fritidsbebyggelse/utleiehytter

- 3.12 Det kan deles fra tomter for fritidsbebyggelse eller bygges utleiehytter/-leiligheter innenfor området med underetasje, med maksimal mønehøyde 7,5 meter, målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Det er tillatt å bygge ut leiligheter med utnyttingsgrad BYA = 30 %. For enkeltstående fritidsboliger/utleiehytter er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 20 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m². Av dette skal min. 25 m² avsettes til parkeringsformål. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m².
- 3.13 Det skal avsettes parkeringsplasser pr. enhet ihht. Nord-Aurdal kommune sin vedtatte parkeringsnorm. Areal til parkeringsplasser inngår i beregning av utnyttingsgrad.

Energianlegg, trafo, BE

- 3.14 Området er satt av til energianlegg, trafo.

Skiløype, BST

- 3.15 Arealet er satt av til skiløype trasè.

Vannforsyning

- 3.16 Det er vannforsyning for området fra koblingspunkt inntil Valtjednvegen..

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

- 4.1 Veg KV1 og veg KV2 er eksisterende hovedveger.
- 4.2 Vegene KV3 og KV4 er planlagte hytteveger som skal ha regulert vegformål 6 meter, kjørebanebredde 3 meter. Vegene skal prosjekteres og bygges slik at de tåler kjøring med tyngre kjøretøy.
- 4.3 I avkjøringer skal vegetasjon holdes nede for å opprettholde gode siktforhold i frisiktsonene.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

- 4.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg, er grøfteareal og areal for skilting med bredde inntil 3 meter.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

Landbruksområde

- 5.1 Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet. Arealet skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur. Området skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi.

Friluftsområde

- 5.2 FL1 og FL2 er grønne korridorer for å kunne gå fra vegene KV3 og KV4 til planlagt skiløype nordvest for planområdet, på Vestre Slidre sin grunn.

6. OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN

Faresone høgspenning, H370

6.1 Området som på plankartet er vist som fareområde for høgspenning, H370, er areal rundt planlagt energianlegg, trafokiosk.

7. BESTEMMELSESMRÅDE MED SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

Bestemmelsesområde # 1

7.1 Automatisk freda kulturminne ID 275652 (R1) er det gitt dispensasjon fra Kulturminneloven med vilkår om utgraving.

Det tillates ikke søknadspliktige tiltak innenfor formålsområde BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gjennomført arkeologisk utgraving av kulturminne med ID 275652, gjennomført av kulturminnemyndigheten.