

Behandling av byggesøknadar i LNF-område

Generelt

Aktuelle retningslinjer i dokumenta retningsline 1 og 3-5 samt byggeskikkettleiar for Valdres skal også leggest til grunn ved behandling. Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningslinjer skal leggest til grunn ved vurdering og ev. realisering av tiltak.

Kulturminne

Ev. tiltak på bygningar som kommunen vurderer som verneverdige, eller tiltak i nærområdet til slike bygningar, skal oversendast Oppland fylkeskommune slik at dei kan uttala seg om saka.

Definisjon av hytteeining

På kvar hyttetomt, eksisterande og ny, kan det etablerast ei hytteeining. Ei hytteeining er definert som hovudhytte med to uthus/anneks/garasje. Dei inntil tre bygningane skal plasserast i tunformasjon så nær kvarandre at dei ikkje seinare kan delast frå som eigne einingar.

Stølar

Ein støl består av eit sel med inntil to nærliggande bygningar (ikkje fjøs eller andre driftsbygningar) på maksimalt 40 m². Desse tre bygningane kan ha eit bruksareal på inntil 150 m² til saman. Fjøs og andre driftsbygningar skal ikkje reknast med i bruksarealet. Omdisponering av løer og fjøs til utleigebygg inngår heller ikkje i bruksarealet.

Etablering av ny støl til gardar utan støl

Bygg/tiltak må vera nødvendig og tenleg for bruk i samband med aktiv landbruksdrift for at eventuelt byggeløyve skal bli gitt.

Riving av eksisterande bygningar i LNF-område

Eksisterande bygningar i LNF-område kan erstattast med nye tilsvarande dersom dei ikkje er verna eller verneverdige/spesielle. For verneverdige/spesielle bygningar må verneverdien avklarast nærare først. Ny bygning kan ha same storleik som den som vert rive.

Behandling av dispensasjonssaker i stølsområda

Stølsområda skal takast vare på på best muleg måte, og ein skal skjerma områda for inngrep som kan endra karakteren deira.

Det er berre stølsområda på Liaåsen, i Skrautvål heimås, Svennes og Ulnes sameige som er vist på plankartet.

1. Nybygg, tilbygg, ombygging og andre tiltak eller inngrep skal tilpassast kulturlandskapet og tradisjonell byggeskikk i stølsområda.
2. Maksimal mønehøgde er 5.0 meter målt frå grunnmur eller 5.5 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå.
3. Takvinkel skal vera i samsvar med eksisterande bygningar.
4. Plassering, form og materialval skal tilpassast eksisterande bygg.
5. Større vindaugsflater skal vera oppdelte.
6. Det er ikkje lov å utvida bygningar i byggeforbudsbeltet langs vassdrag med mindre dei blir knytt til offentleg godkjent avløpsanlegg.
7. Portalar/flaggstenger/terrassar/verandaer og andre framandelement skal unngåast.
8. Det kan berre brukast tradisjonelle fargar i stølsområda.

Eksisterande hytteeiningar i LNF-område utanfor stølsområde

Nye uthus/anneks/garasje kan vera maksimalt 40 m².

Det er ikkje lov å utvida hytteeiningar i byggeforbudsbeltet langs vassdrag med mindre dei blir knytt til offentleg godkjent avløpsanlegg.

Innanfor avgrensinga av satsingsområda i kommunen

Det bebygde arealet (BYA) på eksisterande hyttetomter skal ikkje vera større enn 15 % av netto tomt, men:

1. Bruksarealet (BRA) til hytteeiningar med høg standard utanom byggeforbudsbeltet langs vassdrag skal uansett ikkje overstiga 200 m², av dette skal min. 25 m² avsettast til parkeringsføremål (garasje el.tilsvarende).
2. Totalt bruksareal (BRA) for hytteeiningar i byggeforbudsbeltet langs vassdrag skal uansett ikkje overstiga 150 m², av dette skal min. 25 m² avsettast til parkeringsføremål (garasje el.tilsvarende).
3. Det skal i tillegg avsettast 36 m² (BRA) til 2-3 biloppstillingsplassar utanomhus, som skal opparbeidast og vera i tillegg til garasje.
4. Maksimal mønehøgde er 5.5 meter målt frå ferdig grunnmur eller 5.9 meter over opprinneleg terrengnivå.

Utanfor avgrensinga av satsingsområda i kommunen

1. Alle eksisterande hyttetomter, både regulerte og uregulerte, kan ha BRA på inntil 150 m², av dette skal min. 25 m² avsettast til parkeringsføremål (garasje el.tilsvarende).
2. Maksimal mønehøgde er 5.0 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over opprinneleg terrengnivå.

Eksisterande fritidsbustader i 100 metersbeltet langs Aurdalsfjorden, Strøndafjorden og Sebufjorden

1. Det er ikkje lov å utvida hytteeiningar i 100 metersbeltet langs Aurdalsfjorden, Strøndafjorden og Sebufjorden med mindre dei blir knytt til offentleg godkjent avløpsanlegg.
2. Eksisterande fritidsbustader som ligg i beltet med byggeforbud langs vassdrag kan utvidast til å ha eit bruksareal (BRA) på 85m². Av dette skal min. 25 m² avsettast til parkeringsføremål (garasje el.tilsvarende).
3. Ved tilbygg, påbygg, oppføring av garasje, anneks, uthus og ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) eller andre tiltak eller inngrep skal plassering, form, tak og materialval tilpassast eksisterande bygningar.
4. Maksimal mønehøgde er 5.0 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over gjennomsnittleg terrengnivå.
5. Ved riving av eksisterande fritidsbustader med påfølgjande nybygging skal fritidsbustadene ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30°.
6. Det er ikkje lov å setta opp gjerde.
7. Fritidsbustader i beltet med byggeforbud langs vassdrag kan normalt ikkje omdisponerast til bustadføremål.

Tidlegare frådelt og ubygde hyttetomter i LNF-område

Bygging på tidlegare frådelt og ubygde hyttetomter krev dispensasjon når det vist som LNF-område i kommuneplanen.

Dispensasjon i byggeforbudsbeltet vil normalt ikkje bli gitt, men kan vurderast dersom det 1. er mulegheit for tilkopling til offentleg godkjent vatn- og avløpsløyving, 2. tomta terrengmessig ligg slik til at dispensasjon ikkje verkar hemmande på fri ferdsel ved at det t.d. ligg ein bergskrent mellom tomta og vassdraget eller at ein køyreveg for bil skil tomta og vassdraget eller at utbygginga skjer på ei "terrasse" vesentleg høgare enn vatnet p.g.a. bratt terreng.

Ev. vedtak om dispensasjon krev ei hovudvekt av omsyn som talar for at du kan gje dispensasjon. Dispensasjonar skal ikkje innebera løysingar som går ut over helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ein kan ikkje gje dispensasjon dersom bakgrunnen for føresegna det vert søkt om dispensasjon frå, eller omsyna i føremålsføresegna til loven, blir vesentleg sett til side.

Ved vurdering av søknad skal omsynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer samt beitebruk vektleggast. Faktisk lokalisering av tomta, og dei ev. uheldige verknadene oppføringa totalt sett kan ha er viktige vurderingsmoment. Spesielt skal nærleik til vassdrag vurderast. Avstand til eksisterande veg vil òg bli vektlagt. Avgjerd må sjåast i høve til ev. presedens som kan bli skapt, tidlegare planprosessar og dei signal som er gjevne der samt godkjent kommuneplan og langsiktige retningsliner for arealbruken i kommunal planstrategi.

Søknader om dispensasjon på eksisterande utbygde hyttetomter i byggeforbudsbeltet langs vassdrag

Vidare utbygging som openbert ikkje hemmar fri ferdsel, andre friluftsiinteresser eller utgjer stor forureiningsfare fordi terrenget langs elvar, bekkar, vatn/tjern og andre vassamlingar er slik at utbygginga skjer på ei "terrasse" vesentleg høgare enn vatnet p.g.a. bratt terreng kan vurderast, og ein er i utgangspunktet positiv til det.

Ved brann i bygningar nærare vassdrag enn byggeforbudsbeltet er ein i utgangspunktet positiv til oppføring av nye bygningar på branntomta, sjølv om det er snakk om bygging i byggeforbudssona.

Definisjon av vassdrag

Vassdrag er definert som alle elvar, bekkar, vatn/tjern og andre vassamlingar uansett storleik som ikkje er turrlagte i løpet av ein normal sommar/har kontinuerleg tilløp.

Eksisterande bustadar i LNF-område

Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningsliner til nye planar skal leggast til grunn for ev. realisering av tiltak.

Spreidd bustadbygging

Kommunen er positiv til at det kan etablerast eit ekstra bustadhus per driftseining.

Spreidd naustutbygging

Kommunen er positiv til at det kan etablerast eit naust per driftseining langs Aurdalsfjorden, Sebufjorden og Strøndafjorden. Dersom driftseininga har fiskerett i 2 eller 3 av vatna kan ho etablere 1 naust ved kvart av vatna ho har fiskerett i.

Nausta skal ikkje leggst på dyrka mark og det skal ikkje etablerast ny veg til dei. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til Aurdalsfjorden, Sebufjorden og Strøndafjorden skal ikkje byggast ned. Det bør byggast fellesnaust der det ligg til rette for det.

Spreidd næringsutvikling

Rettleiaren til Miljøverndepartementet "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal leggst til grunn i fortolkinga om tiltak kan reknast som landbrukstilknytta næringsverksemd eller ikkje.

Utleigebygningar kan ikkje frådelast hovudbruket verken til fritidsbustader eller andre føremål.

Retningsliner for søknader om dispensasjon for etablering av nye tomter for bustader og fritidsbustader i LNF-omr.

Dispensasjon for etablering av nye tomter til fritidsbustader vil normalt ikkje bli gitt. Nye tomter for fritidsbustader skal vurderast i plansamanheng, og alle søknader om dette vil bli vist til komande revisjon av kommuneplanen, og vurdert saman med andre innspel under like vilkår etter fastlagde retningsliner frå kommunestyret.

Ved vurdering av søknader om dispensasjon for etablering av nye bustadtomter skal ev. uheldige verknader og ev. presedens som tiltaket kan ha totalt sett vera viktig. Søknadar må vera i samsvar med føresegnar og retningsliner i kommuneplanen, og først opp etter fastlagde vilkår. Tomta bør ikkje ligga i beltet med byggeforbud langs vassdrag. Dispensasjon i byggeforbudsbeltet vil normalt ikkje bli gitt, men skal vurderast konkret i kvart tilfelle, og vil kunna bli gitt i situasjonar der ein meiner den frie ferdsla langs vassdrag ikkje vert hemma og tiltaket elles ikkje vert vurdert til å vera i konflikt med andre interesser langs vassdrag.

Følgjande kriterium skal vektleggast ved ev. dispensasjon for nye bustadtomter:

1. Mindre innklemte areal mellom eksisterande bustader bør lettare kunna omdisponerast til bustadføremål (fortetting).
2. Tiltaket bør ikkje vera i konflikt med freda kulturminne eller jordvernomsynet. Det skal ikkje etablerast nye bustader i samanhengande landbruksområde.
3. Tiltaket skal ikkje ha negativ innverknad for eksisterande enkeltbygningar, bygningsmiljø eller kulturlandskap, friluftsliv- eller naturinteresser (naturmangfald). Avstand frå ny tomt til driftsbygning i tradisjonell drift må vera minst 100 meter, og bygging må ikkje føra til auka trafikk gjennom gardstun.
4. Nye bustader skal vera einebustader. Bygningar må vera tilpassa tomta og ikkje omvendt. Arkitektonisk utforming skal vektleggast. Tiltaket skal passa inn i landskapet og nærområdet.
5. Avstand til eksisterande veg skal vera kort og lett tilgjengeleg. Vegframføringa skal så fram muleg ikkje skje på dyrka eller dyrkbar mark.
6. Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40°.
7. Lisidene på Fagernes og Leira skal haldast frie for inngrep.
8. Vassforsyning og avløp skal kunna løysast på ein tilfredsstillande måte.