

Utfyllande retningsliner for tema/forhold som skal avklarast/gjennomførast ved utarbeiding av reguleringsplanar

Aktuelle retningsliner i dokumenta retningsline 2-5 samt byggeskikkrettleiar for Valdres skal også leggest til grunn. Vurderingane i konsekvensvurderinga skal leggest til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanar.

Byggeområda som er vist på plankartet er retningsgjevande for avgrensinga av reguleringsplanen, og viser ikkje eksakt avgrensing av reguleringsområdet. Ved utarbeiding av reguleringsplanen må det gjerast ei konkret vurdering av kva areal som skal inngå, og det må utøvast skjønn i høve til kva som faktisk skal inngå og kva som ikkje skal inngå.

GENERELT

1. Risikovurderingar

I alle område for bebyggelse og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdselanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 må det ved utarbeiding av reguleringsplan og før det blitt gitt løyve til bygging dokumenterast at det ikkje er fare for steinsprang, jord- eller snøras, flaum, erosjon masseavlagring, isgang m.m. Same krav gjeld for oppføring av bygningar i LNF-område etter pbl § 11-7 nr. 5 samt ved ev. dispensasjonar etter § 19. Dei fleste typar sikringsanlegg krev langsiktig vedlikehald. Det er grunneigaren som i utgangspunktet har ansvaret for dette.

2. Skiltbruk og reklame

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ev. bruk av skilt og reklame avklarast.

3. Landskapsanalyse/Terrengepassing

Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ei landskapsanalyse. Det skal leggest vekt på terrengepassing av tiltaka, slik at ein i størst muleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Bygningar må vera tilpassa tomte og ikkje omvendt. Arkitektonisk utforming skal vektleggest. Det skal vera ein heilskapleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vera ein mest muleg samanhengande grønstruktur. Inngrep i samband med tiltak skal vera færrest muleg, minst muleg synlege og tilpassast dei viktigaste landskapstrekka og nærområdet. Det skal ikkje byggast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert oppsplitta eller det krevst store terrengepassing. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg osv.

Reguleringsplanen skal, der kommunen finn det føremålstenleg, visa plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrengepassing.

4. Kulturminne

Tettstadsanalysene for Aurdal og Fagernes samt den nye byggeskikkrettleiaren for Valdres skal ligga til grunn i saksbehandlinga av enkeltsaker:

- Verneverdige enkeltbygningar og bygningsmiljø skal i størst muleg grad takast vare på som bruksressursar og settast i stand.
- Nye bygningar skal tilpassast strukturen på staden, lokal byggeskikk og det eksisterande bygningsmiljøet m.o.t. til plassering, dimensjonering, utforming, material- og fargebruk.

5. Energibruk

Det skal leggast vekt på å få til redusert bruk av elektrisitet til oppvarming og meir bruk av fleksible energikjelder, t.d. vassboren oppvarming. Auka energieffektivitet og lågare totalt energibehov skal vera ei målsetting ved alle detaljplanar.

I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk.

Nettselskap bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Utbyggarane av dei enkelte byggeområda skal ta kontakt med nettselskapet for å avklara behov for nettutbygging og utforming av ev. nettløysing. I reguleringsplanar bør det settast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.

Alle nye utbyggingsprosjekt for kraftforsyning skal førast fram som jordkabel.

6. Avfallshandtering

Reguleringsplanane skal omtala og ta stilling til ulike løysingar for avfallshandtering. Ev. nødvendig fellesareal til avfallshandtering skal avsettast i reguleringsplanen.

7. Vegnett/haldningsklassar/parkering

Eksisterande vegnett skal i størst muleg grad nyttast ved utbygging.

Nye vegar skal byggast slik at ein i størst muleg grad unngår store skråningar og fyllingar.

Minimum 10 prosent av parkeringsplassane skal vera utforma og reservert for menneske med nedsett funksjonsemne når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

Det skal etablerast eit godt internt gang- og sykkelvegnett, og trygt gåsamband til busstopp til og frå alle nye bustadområde.

Nye og utviding av eksisterande avkøyringar til riks- eller fylkesvegar skal plasserast og utformast i samsvar med godkjent rammeplan for avkøyringar utarbeidd av Statens vegvesen.

8. Stiar og skiløyper

Det er viktig å sikra grøntkorridorar som gjev rom for turvegar. Det skal takast omsyn til eksisterande og planlagde stiar og skiløyper ved all planlegging og utbygging. Ny utbygging skal ta omsyn til og leggast utanfor gamle ferdselsårer og eksisterande stiar.

BUSTADOMRÅDE

B4 skal regulerast saman med b3 (tidlegare godkjent byggeområde for bustader

B6 skal regulerast saman med b4 (tidlegare godkjent byggeområde for bustader) i reguleringsplan for Nyvegtøppen.

B8 er utviding av b5 (tidlegare godkjent byggeområde for bustader) og skal regulerast under eitt. Det er krav om konsentrert utbygging.

Det skal takast endeleg stilling til vegløyising til B7 og eksakt plassering ved reguleringsplanprosessen.

9. Utforming av bustadområde

Ev. frittstående garasje skal ha maks. mønehøgde 4,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, same takmateriale og farge som bustadhuset.

Taktype og utforming av hus skal vurderast i kvar enkel regulerings-/byggesak. Einebustader med saltak skal ha takvinkel mellom 20 og 40°.

Kommunen er positiv til spesielle arkitektoniske uttrykk ved utforming av bustader.

Konsentrert bustadbygging på einebustadtomter er lov dersom det ligg til rette for det.

10. Utnytting i konsentrerte bustadområde

Aurdal/Fagernes/Leira

Maksimal mønehøgde er 12 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.8 meter over gjennomsnittleg planert terrengnivå, maksimal gesimshøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terrengnivå. Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjellar.

Nesjordet, Fagernes

Det skal vera min. 2-3 bueiningar per daa totalareal som det er muleg å bygga på.

Ulnesøyve

Det skal vera min. 1 bueining per daa totalareal som det er muleg å bygga på.

FRITIDSBUSTADAR OG UTLEIGEHYTTER

Følgjande område skal regulerast saman: h20 og H25, h25 og H30

Veg til den nordlegaste delen av byggeområde H11 skal skje via vegen til Sørre Engatn.

11. Fast busetting på hytteeigedomar

Fast busetting kan tillatast på hytteeigedomar, men det må søkjast om bruksendring, og eigedomen må ha godkjent vatn og avløp og elles tilfredsstillende krava til ein bustad samt ha vinterbrøyta veg.

12. Høg standard, fritidsbustadar

Fritidsbustadar med høg standard er definert som hytter tilknytte godkjent vatn- og avløpsløyse. Alle nye hyttetomter i satsingsområda skal ha høg standard.

13. Utebelysning

Til utebelysning i område for fritidsbustadar (konsentrert og frittstående) og utleiehytter kan det berre settast opp 1 lampe på vegggen ved utgangsdørar, men maks. 3 på kvar hovudhytte og 1 på kvart anneks/uthus/garasje.

Ingen emmitterande (lysande) overflatar skal synast. Lyskjelda skal avblendast nedover av ein reflektor eller av sjølvve armaturen, som då må bestå av eit opakt materiale (ikkje transparent).

14. Fargebruk

For alle fritidsbustadar (konsentrert og frittstående) og utleiehytter bør det brukast mørke og matte fargar i svart, brunt, grått og raudt.

15. Taktype

Alle nye bygningar i område for fritidsbustader (konsentrert og frittstående) og utleiehytter skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30°.

16. Utfyllande retningsliner til byggeområde for fritidsbustader på Liaåsen

Ved utarbeiding av reguleringsplan for byggeområde h16 skal det vurderast om nokon av dei gamle ferdselsvegane bør regulerast til spesialområde med føremål bevaring.

Gamalskogen i byggeområde h17 skal takast vare på, men traktorvegen i nord mellom 112/85 og 112/94 kan brukast som tilkomstveg til byggeområdet.

Utbygginga i byggeområde h18 skal vera tilpassa dei verdiane som ligg i gamalskogen i området. Høgare vegetasjon skal takast vare på, og berre det som er nødvendig for oppføring av bygningar kan fjernast.

17. Utfyllande retningsliner til omr. for kons. utbygging av fritidsbustadar, Aurdalsåsen

Område for konsentrert utbygging av fritidsbustader, h27, er sentralt og viktig i høve til alpinbakken, og skal reserverast for meir konsentrert utbygging.

18. Oppsetting av gjerde

I regulerte område er arealet som det kan settast opp gjerde ved/kring ein tomt avgrensa til 500 m², men det føreset at hevdvunne ferdselsårer ikkje vert sperra, at den frie ferdselen for øvrig og beitebruk ikkje vert hemma. Ev. gjerde skal ikkje vera høgare enn 1.5 m.

Det kan settast opp gjerde samla kring fleire fritidsbustader når forhold kring beiteretten er avklart og den frie ferdselen ikkje vert hemma. Det må vera min. 5 hyttetomter som går saman om ei slik løysing.

19. Tomtestorleik

Nye tomter for fritidsbustadar skal ikkje vera større enn 1,5 dekar.

SENTRUMSOMRÅDA AV FAGERNES OG LEIRA

20. Fagernes sentrum (vist med sentrumsføremål på plankartet)

Sentrumsområdet av Fagernes er underinndelt i 10 etablerte kvartal (sjå eige kart).

Nye bygg skal ha min. 2 etasjar. Maks. gesims- og mønehøgde skal målast frå Valdresvegen/Tyinvegen (kvartal 1 og 3), Jernbanevegen (kvartal 4, 7 og 8, tomte aust for eigedom 25/268, eigedomane 25/75, 102, 121, 268, 278 og 279), Skiferplassen (kvartal 5, 6 og 7), Gullsmedvegen (kvartal 2) eller Parken (kvartal 9 og 10). For eigedomane 25/98,99 og 25/188,252 skal det målast frå sentralt terrengnivå på tomtene. Heimel: Pbl. 11-9, nr. 5.

Maks. gesims- og mønehøgde i dei 10 kvartala skal vera som følgjer:

	<u>Maks. gesimshøgde</u>	<u>Maks. mønehøgde</u>
1. Skarpsnokkvartalet		14 meter
2. Frenningkvartalet	8 meter	12 meter
3. Gjensidigekvartalet		14 meter
4. Fagerlundkvartalet		14 meter
5. Domuskvartalet		14 meter
6. FK-kvartalet		14 meter

7. Skysstasjonsområdet		14 meter
8. Parkkvartalet nord		14 meter
9. Parkkvartalet sør	12 meter	16 meter
10. Rådhuskvartalet		20 meter

Kvartal 1 og 3-8 skal ha gesimshøgde på minst 10 meter.

Øvrige område.:

* JVB-tomta (25/98, 99), gnr/bnr 25/268		
og tomta aust for denne	12 meter	16 meter
* Gnr/bnr 25/75, 102, 121 og 279	8 meter	12 meter
* Fagernes gjestegard (25/278) og Shell (25/ 252, 26/188)		9 meter

Det er lov med kjellar dersom forholda ligg til rette for det. Det kan etablerast leilegheiter i 1. etasje i bygningar som ikkje har fasade mot Valdresvegen, Jernbanevegen, Skiferplassen el. Skrautvålsvegen mellom Skiferkrysset (avkøyringa til Skiferplassen frå Jernbanevegen) og Valdresvegen.

Første etasje i bygningar med fasade mot Valdresvegen, Jernbanevegen, Skiferplassen eller Skrautvålsvegen mellom Jernbanevegen og Valdresvegen skal nyttast til forretningsføremål. Det er lov med leilegheiter som vender mot bakgarden i desse bygningane i 1. etasje, men minimum halvparten av 1. etasje må avsettast til forretningsføremål.

21. Leira sentrum og nærområdet til Fagernes sentrum

Min. BYA er 30%.

For næringsføremål/forretningar/kjøpesenter er maksimal mønehøgde 14 meter frå ferdig grunnmur.

For bustadområde er maksimal mønehøgde 12 m og maksimal gesimshøgde 8 m.

22. Nærings- og forretningsbygg utanom Fagernes sentrum, Leira sentrum, nærområdet til Fagernes og nærområdet til Leira (jf. egne kart)

Maksimal mønehøgde er 12 meter frå ferdig grunnmur.

FRITIDS-/TURISTFØREMÅL

23. Utfyllande retningsline til byggeområde for kombinert føremål, Skrautvål heimås

I området for turistretta virksomheit – idrettsanlegg (k1) i Skrautvål heimås skal landbruksdrift og aktivitetar i tilknytning til Valdres skisenter tilpassast felles bruk (gjennom tosidige avtaler?). I området kan det leggst til rette for utbygging i tilknytning til Valdres skisenter i form av servicebygg, parkeringsanlegg, utleiehytter, skiløyper m.m.

24. Utfyllande retningsliner til område for fritids-/turismeføremål, Aurdalsåsen

For område i6 kan det fremmast reguleringsplanar som opnar for utbygging til turistføremål. Slik reguleringsplan skal utarbeidast med sikte på dei langsiktige interessene til alpinsenteret.

25. Utfyllande retningsline til byggeomr. for kombinert føremål, Merket utmarksomr.

I områda for turisme/forretning k2 kan det byggast ut mindre anlegg som utleiehytter/leilegheiter, handel og handverks- og kunstverkindustri, anlegg for service og overnatting o.l.

RÅSTOFFUTVINNING

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av kva konsekvensar planen kan ha for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande deponi.

Det skal utarbeidast driftsplan som skal godkjennast av direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen skal vera godkjent ved godkjenninga av reguleringsplanen. Driftsplanen skal regulera tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Skråningar skal ikkje etter avslutta uttak ha ei helling som gjer at det er fare for ras. Uttaksdjupne og –rekkefølge, sikring av uttaksområdet, landskapsmessig rehabilitering og etterbruk skal gå fram av driftsplanen.

NÆRINGSOMRÅDE

I framtidige næringsområde skal det leggest til rette for god intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l.

Tilstrekkeleg brannvatnkapasitet må vera etablert før næringsområda vert tekne i bruk.

Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande busetnad.

I næringsområda skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon mot område med landbruk, busetnad og innsyn frå turområde. Internt i næringsområda skal det også setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vera minimum 5 prosent av tomtearealet.

E4 og E6 - Breiset

Bruken av områda skal vera i samsvar med bruken av næringsområda aust for fv51.

E5 – Gausåk, eigedom 78/2

I dei 4 mindre næringsområda på eigedom 78/2 kan det berre først opp nødvendige bygningar og anlegg for overnatting (små hus/hytter), medisinsk verke og eit aktivitetshus. Ved plassering av bygningar og anlegg skal det leggest særleg vekt på omsynet til kulturlandskap og jordbruksdrift. Oppføring av små hus/hytter skal vera i samsvar med føresegner/retningsliner for utleiehytter.

Komplett oversikts-/illustrasjonsplan skal utarbeidast samtidig med reguleringsplanen og godkjennast av kommunen. Oversikts-/illustrasjonsplanen skal visa plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal visa volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

Anlegg for overnatting, medisinsk verke og aktivitetshus kan ikkje fradelast hovudbruket verken til fritidsbustader eller andre føremål.

IDRETTSANLEGG

Ved utarbeiding av reguleringsplan for I1 skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for auka støy for nærliggande bustader, fritidsbustader og friluftsområde.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for I1 må konsekvensar for anna friluftsliv vurderast nærare, forholdet til vassdraget og strandsona er også viktig slik at den vert halda intakt i god breidde.

For i6 kan det fremmast reguleringsplan som opnar for utbygging til turistføremål. Slik reguleringsplan skal omfatta heile området i6 og skal utarbeidast med sikte på dei langsiktige interessene til alpinsenteret.

Alpinanlegg kan nyttast som fleirbruksanlegg, mellom anna til aktivitetar på sommaren, dette skal gå nærare fram av reguleringsplanen for området.

I områda for alpinanlegg kan det etablerst nødvendige bygg og tekniske anlegg for bruk av området til dette føremålet.

NAUST OG FISKEBUER

Naust: Uthus for oppbevaring av 1 båt, utstyr for båt og fiskereidskap. Naust skal ikkje kunna nyttast som fritidsbustad. I nausta skal det berre vera plass til 1 båt og oppbevaring av nødvendig fiskeutstyr (garnoppheng og kummar).

Alle naust/fiskebuer skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30°.

Naust/fiskebuer skal plasserast og byggast på ein slik måte at allmenne natur- og friluftsiresser vert tekne vare på, området rundt nausta/fiskebuene skal derfor ikkje tillagast på ein slik måte at folk vegrar seg for å bruka ferdselsretten sin.

Eksisterande veg/stiar skal brukast for tilkomst. Det er ikkje lov å etablere nye vegar til områda. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til områda skal ikkje byggast ned.

Det er ikkje lov med veranda, gjerde, flaggstong, parabol eller andre innretningar i tilknytning til nausta/fiskebuene. Eit lite glas med sprosser over båtdøra kan tillatast.

For alle naust/fiskebuer er berre mørke og matte fargar i svart, brunt, grått og raudt tillate.

Opptrekks-/utsettingsplass og tilkomstveg ved naust i Ulnes sameige skal vera offentleg tilgjengeleg.

GRAV- OG URNELUNDER

Sakene må vurderast i lys av ei heilskapleg miljøvurdering. Freda kyrkjegardar legg føringar for kva som kan aksepterast av utbygging. Utforming skal skje i samspel med utforminga av dagens kyrkjegard den aktuelle plassen både m.o.t. omfang og plassering.

Reguleringsplanar må utformast i tett dialog med Riksantikvaren slik at kyrkjegardane vert utforma på ein måte som tek best muleg omsyn til automatisk freda kyrkjestader og verknadane deira i omgjevnadane.