

REGULERINGSBESTEMELSER FOR KJOSLIA 3 GAUSDAL KOMMUNE

Arkivsak : Dato: 10.01.2018
Arkivkode : L12
Planid. : 201604
Sakstittel : Reguleringsplan for Kjoslia 3
Godkjent : Kommunestyret, sak Dato :

§ 1 GENERELT

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturminnemyndigheten.

Kulturminnemyndighet er Oppland fylkeskommune, Kulturarvenheten.

1.01

Det regulerte området er vist på plankartet i målestokk 1:1000, datert 23.08.2017

1.02

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5

BYGGEOMRÅDER

§ 12-5 nr. 1

Fritidsbebyggelse
Energianlegg –Trafo
Skiløypetrase

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 12-5 nr.2

Veg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntareal

LANDBRUK, NATUR- OG FRITIDSFORMÅL

§ 12-5 nr. 5

Landbruksformål

HENSYNSSONER

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende hensynssoner i henhold til plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringszone frisiktsone (H140)
Faresone høgspent (H370)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**2.01** Rekkefølgebestemmelse - utbyggingsavtale.

Før utbygging tillates igangsatt må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17.

2.02

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser omsøkt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Søknaden skal inneholde terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng, samt nabohytter og avkjøringen til tomta.

2.03

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengtilpasning. Bebyggelsen skal, når det gjelder materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke matte flater. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

2.04

Før byggetillatelse kan gis skal adkomst og vann- og avløpsledninger være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 27 – 1 og 2. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Overflatevann/ takvann skal føres til terreng og håndteres på egen tomt.

2.05

Ved utbygging må en fare varsomt fram i området. Terrenginngrepene gjøres minst mulig.

2.06

Det er avsatt tilstrekkelig areal til for snøopplag langs og i enden av atkomstvegene i området.

2.07

Vassdragskryssinger: Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjoneres for å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (20 % på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Anleggsarbeid i vassdrag er søknadspliktig.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – PBL 12-5 nr.1**BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (Kode 1120)****3.01**

Planen viser tomter for fritidsbebyggelse, og fastsetter tomtegrenser og byggegrense på den enkelte tomt. Det tillates kun en hytteenhet på hver tomt, det tillates ikke seksjonering av enheter i planområdet. Tomtene vist i plankartet kan ikke deles ytterligere.

3.02

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget mest mulig. Bebyggelsen kan oppføres i tunform med inntil tre bygninger. Fritidsboligen bør ha hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til eksisterende terreng, og det kan ikke være skjæring over 2 meter i bakkant av hytta.

3.03

Bebyggd areal/ Grad av utnytting: BYA =25 %.

Det skal være minimum 1,5 p-plasser pr. tomt. Parkeringsplasser på bakken inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med 18 m² pr. 1 p-plass.

Bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 230m². Maksimalt tillatt bruksareal BRA for anneks og uthus/garasje er 40m² pr. bygning.

3.04

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20 – 36 grader. Bygninger innenfor samme tomt skal ha samme takvinkel. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur og pilarer ikke overstige 60 cm.

Gesimshøyden må ikke overstige 3 meter målt i skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten til topp grunnmur. Maksimal tillatt mønehøyde over overkant grunnmur er 5 meter.

Ramloftløsninger kan tillates med en mønehøyde maksimalt 6 meter over ferdig grunnmur. Bruksarealet på ramloft kan maksimalt utgjøre 1/3 av bruksarealet i bygningens 1. etasje.

3.05

Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelsene (naturstein, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning kan kreves endret. Hovedhytte, anneks og uthus/ garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

Vinduer

Store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusflater på samme fasade.

3.06

For å sikre god terrengetilpasning kreves bebyggelsen avtrappet i plan, Rektangulær og langstrakt form eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til «*Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse – T1450*». Hytter på tomtene H7-1 og H7-3 skal bygges med underetasje eller avtrappede plan. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta og ikke skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng.

Underetasje

For hytter med underetasje kan synlig grunnmur og pilarer ikke overstige 2,5 meter. Høye grunnmurer bør blendes med f.eks. naturstein. For bygg med underetasje måles gesims- og mønehøyde fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på

hytter med underetasje.

For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140m² BRA. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. **(NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)**

3.07

Det kan gjerdes inn et område på inntil 400m² for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse. Gjerder skal oppføres i tre med en høyde på inntil 1,2m. Gjerding skal skje og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kommer til skade. Grunder skal vende utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. De skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

3.08

Utomhusarealene skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Utomhusarealene kan ikke benyttes som lagerplass.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL 12-5 nr. 2

4.1

Anleggsarbeider skal utføres på en skånsom måte. Der det passer kan kjøreveg og gang/sykkelveg legges i forskjellige nivåer.

VEG (Kode 2010)

4.2

V-1; Ny hovedveg fra Skistadion til Austlid. Veggen anlegges etter norm for landbruksveg klasse 3. Min vegbredde: 5,5 meter. Kan gis fast dekke.

V-2 og V-3; samleveger til hytteområdene. Enkel grusveg. Min. 3 meters bredde, maks 4 meters bredde.

V-4; Lisetervegen. Eksisterende grusveg. Maksimal vegbredde: 5,5 meter.

V-5 og V-6; Veslesetervegen. Eksisterende grusveg. Maksimal vegbredde 4 meter.

V-6 tillates ikke vinterbrøytet.

GANG- OG SYKKELVEG (Kode 2015)

4.3

Min. 3 meters bredde inkl. skulder.

ANNEN VEGGRUNN (Kode 2019)

4.4

Vegskjæringer og fyllinger skal ha avrundende kanter og tilpasses omliggende terreng. Veggrøfter skal utføres slik at de ikke drenerer omliggende områder. Vann fra grøftene skal med jevne mellomrom føres inn i omliggende terreng. De skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon. Tilsåingen utføres samtidig med utføringen av veganlegget. Skjæringer og fyllinger skal ikke ha større helningsgrad enn 1:2.

Ledninger for vann- og avløp og annen infrastruktur legges fortrinnsvis i areal avsatt til annen veggrunn.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER (Kode (1510), PBL 12-5 nr. 5

5.1

I områdene regulert til landbruksformål skal det drives tradisjonelt jord- og skogbruk. Ledninger for vann- og avløp og annen infrastruktur kan unntaksvis legges i landbruksområdene. Grøftene revegeteres umiddelbart med stedegen vegetasjon.

SKILØYPETRASE (kode 1410)

§ 6 HENSYNSSONER, PBL 12-6, jf. PBL 11-8

6.1

Frisiktsone H-140 skal sikre fri sikt i vegkryss. Innenfor skravert kan det ikke anlegges vegetasjon eller annen sikthindrende innretning høyere enn 0,5m over ferdig vegbane.

6.3

Faresone H-370 viser avstandskrav fra trafo. Det kan ikke utføres noen annen form for bygge- eller anleggsvirksomhet innenfor faresonen.

§ 7 REKKEFØLGEBETEMMELSER

7.1

Del av V-1 fra Lisetervegen fram til kryss ved V2, skal være ferdigstilt før tomter i felt H-1, H-2, H-3 og H-4 kan fradeles.

7.2

V3 skal være ferdigstilt før tomter i H6 til H8 kan fradeles.

7.3

Oppdimensjonering til minimum 600 mm stikkrenne under Liesetervegen der bekken fra Velttjernet krysser denne, skal ferdigstilles samtidig med planfrikryssing av skiløype/veg ved kryss Høgkjølvegen/Veslesetervegen (PK4).

7.4

Før byggetillatelse kan gis skal offentlig VA-ledning være klargjort, jf. pbl § 27-1.

7.5

Før det gis igangsettingstillatelse for hytte nr. 11 i Kjoslia 2 skal ferdigattest for planfri kryssing/kulvert av skiløype/veg ved kryss Høgkjølvegen/Veslesetervegen (PK4) foreligge.

7.6

Skiløype legges om rundt Veslesetervatnet i sør iht. kommunedelplan for Veslesetra(S2), senest når kulvert PK4 er etablert.

7.7

Omlegging av skiløype fra PK4 mot Skyttervegen iht. kommunedelplan for Veslesetra(S6), senest når kulvert PK4 er etablert.

7.8

Ny vegadkomst til BFR F1 (Skyttervegen) iht. kommunedelplan for Veslesetra, senest når kulvert PK4 er etablert.

7.9

Planfri kryssing skiløype/veg på Liesetervegen mellom avkjøringene til Lieseterfeltet og Glåmhaugen (PK5) iht. kommunedelplanen for Veslesetra skal være etablert senest 1 år etter vegen V1 fra sør Skei til Liesetervegen er ferdigstilt.

7.10

Gang- og sykkelveg langs ny hovedveg fra Liesetervegen til Veslesetervegen (GS1) skal være etablert samtidig kulvert (PK4).

7.11

Skeikampen skiarena – delansvar