

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**Kjøpmannsletta og
Vårsetra****PlanID: 201405**

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 28.05.2020
Tilhørende plankart sist revidert: 28.05.2020
Godkjent av kommunestyret:

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	16.10.2019		Lars Kristian Hatterud
Varsel om oppstart	10.12.2019		Structor/Per Arne Kolseth
Reguleringsplan, planutvalget 1. gang	26.06.2020		
Reguleringsplan, offentlig ettersyn			
Reguleringsplan, planutvalget 2. gang			
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			

0. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene.

Planområdet blir regulert til disse formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-3:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende: **BFR**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Kjøreveg, privat veg: **SV**
- Parkering: **SPA**
- Annen vegrunn – grøntareal: **SVG**

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 5)

- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag: **L**

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Felles vannpost iht bestemmelsene for kap. 1.7.2 Vannpost, skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak for første nye hytte.
- b) Adkomstveg til planområdet skal være opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak for første hytte.
- c) Felles parkeringsplass skal være opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak for første nye hytte.

1.2 Dokumentasjon

Søknad om byggetillatelse skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser adkomst, eksisterende, omsøkt og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt biloppstillingsplass. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger og parkeringsplass.

1.3 Plankrav

1.3.1 Tekniske planer

Prosjektering av veger skal legges fram for kommunen for godkjenning ifm. byggesøknad.

1.3.2 Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes til enhver tid gjeldende veileder: «Grad av utnytting» (Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet) og Teknisk forskrift (TEK).

1.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete 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 ved Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.5 Terrengforming og bevaring av eksisterende vegetasjon

1.5.1 Terrengforming

Fritidsbebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget så den ikke ødelegger viktige landskapstrekk. Fritidsboligen bør ha hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig, 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.

1.5.2 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veger og parkeringsplasser. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere sin tomt. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep. Ved søknad om tiltak skal en illustrere og dokumentere vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes, samt terrenginngrep.

1.6 Tekniske anlegg

Innenfor alle formål — kan det tillates plassert små, tekniske anlegg som, kabelskap, kabler, ledninger i bakken osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk/estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.7 Overvann – vann og avløp

1.7.1 Overvann

1.7.1.1 Håndtering av overvann

Som hovedregel skal ikke utslipp av overvann fra planområdet være større-, eller ha raskere avrenning etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal derfor håndteres lokalt innenfor den enkelte tomt, om nødvendig ved Fordrøyningstiltak som sikrer dette. Fordrøyningstiltak skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overflater på vegger, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asphalt, belegningsstein etc. er ikke tillatt. Overvann fra vegger og veggrøfter ledes som hovedregel langs veggrøfter og slippes ut til terreng langs veglinja for diffus avrenning.

1.7.1.2 Dimensjonering

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% iht. TEK17.

1.7.1.3 Dokumentasjon

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Søknaden skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

1.7.2 Vann

Det tillates ikke innlagt vann i fritidsbygningene. Det skal opparbeides godkjent vannforsyningsanlegg med frostsikre drenerende tappeposter. Vannforsyningsanlegget skal utføres på en slik måte at det sikrer tilfredsstillende adgang til tilstrekkelig hygienisk betryggende drikkevann både sommer og vinter. Vannforsyningsanlegget kan plasseres i alle formål og plassering bestemmes på bakgrunn av faglig vurdering ved detaljprosjektering. Terreng skal helle fra brønntopp og det skal føres opp brønnhus el. ved vannposten eller vannposten kan plasseres i tilknytning til annen bygning dersom dette er hensiktsmessig. Vannposten skal være tilgjengelig med bil. Området rundt vannposten sikres iht. drikkevannsforskriften.

1.7.3 Avløp

Det tillates ikke utslipp fra avløp. Privatordning skal skje til godkjent forbrenningstolett, biologisk klosett el. tilsvarende godkjent løsning. Som privatløsning er tillatt biologisk toalett basert på formuldringsprinsippet og som har merkingstillatelse fra Statens forurensingstilsyn og forbrenningstolett. Alternativt kan det etter søknad gis tillatelse til vakuumpolett-system med systerne og avløp til tett tank, slamtømming skal skje i henhold til gjeldende forskrifter gitt av Gausdal kommune. Det er ikke tillatt med utslipp fra hyttene før det foreligger utslippstillatelse, jfr. forurensningslovens § 6 og tilhørende forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg.

1.8 Gjerde – flaggstang – belysning – kabler

1.8.1 Gjerde

Et areal på inntil 200m² i tillegg til fritidsboligens areal kan inngjerdes pr tomt. I tilfeller hvor det anses som hensiktsmessig, kan inngjerding av hele områdene for BFR 1 og 2, BFR 3, BFR 4 og 5, BFR 6 og BFR 7 godkjennes av kommunen. Gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket i området, være sammenhengende, og fortrinnsvis av tremateriale med høyde inntil 1,2 meter. Alle gjerder og grunder skal vende utover. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kommer til skade eller blir innesperret. Det skal sikres at gjerdet ikke stenger for stier, råk, skiløyper o.l.

1.8.2 Flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger.

1.8.3 Belysning

Det tillates ikke belysning av vegger eller tomter, utover normal belysning knyttet til fritidsboliger.

1.8.4 Kabler

Alle kabler bør legges i jordgrøft.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

2.1.1 Utnyttingsgrad – byggehøyder

Bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 138 m² inklusive parkering. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr. tomt. Inkludert i BRA er også anneks og uthus, som hver for seg kan være inntil 25m². Terrasser på hytta kan tillates innenfor en maks. størrelse på 30m², hvorav inntil 20m² kan være overbygd. Disse er også inkludert i angitt BRA.

2.1.2 Arkitektonisk utforming, materialbruk og estetikk

Bygningene skal ha farge, form og volum som harmonerer med helheten i området og utforming med utgangspunkt i lokal tradisjonell byggeskikk. Bygningens hovedform skal i hovedsak være rektangulær og langstrakt. Store vindusflater kan tillates, men det skal da ligge arkitektoniske virkemidler til grunn 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. Hovedmaterialet i fasader skal være tre og naturstein, og med avstemte farger av middels mørke jord- og naturfarger.

2.1.2.1 Takmateriale og takvinkel

Alle bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Taktekkingsmaterialet skal ha en ikke-reflekterende overflate, fortrinnsvis torvtak, evt. skifer, impregnert tre eller takpanner med matt overflate.

2.1.2.2 Møne- og gesimshøyde

For hovedbygning kan mønehøyde være inntil 5 meter og gesimshøyde være inntil 3,5 meter. Der det bygges med oppstuggu/ramloft kan mønehøyde for dette være inntil 6,0 meter og gesimshøyde være inntil 4,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Hovedmøneretningen for bygningene skal i hovedsak være parallell med terrengkotene.

2.1.3 Plassering

I brattere terreng – brattere enn 1:6 – kreves bebyggelsen avtrappet i plan, rektangulær og langstrakt form eller oppført med underetasje. Møne- og gesimshøyde måles da fra etasjeskiller. I arealberegningen skal arealet av underetasje multipliseres med en faktor på 0,3. 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.

2.2 Parkeringsplasser

Det skal være en parkeringsplass pr. tomt. Dette arealet (18m²) inngår i BRA.

2.3 Energiløsninger

Solcellepanel på tak eller vegg kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon. Annen type godkjente miljøvennlige energiløsninger kan vurderes etter søknad til kommunen.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Intern fordeling av arealer mellom formålene kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

3.1 Kjøreveg (SV)

Hovedadkomst er regulert med vegbredde 5,0 meter. Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningsfartøy og servicebiler hele året. Oppsetting av bom er ikke tillatt.

3.2 Annen veggrunn (AVG)

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Det skal etterstribes revegetering av eksisterende vegetasjon i størst mulig grad på skjæringer og fyllinger.

3.3 Parkering (SPA)

Områdene skal benyttes som felles parkeringsanlegg/gjesteparkering. Kapasiteten pr. parkeringsanlegg skal være på minimum 6- og maks 12 biler. Det tillates oppført en bygning med boder.

3.3.1 Bygning

Bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 75 m². Bygningen skal ha farge, form og volum som harmonerer med helheten i området og utforming med utgangspunkt i lokal tradisjonell byggeskikk. Bygget skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Taktekkingsmaterialet skal ha en ikke-reflekterende overflate, som for eksempel torv, impregnert tre eller takpanner med matt overflate.

4. LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG: (L)

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. Innenfor området kan det etter søknad godkjennes løyper, stier, turveger etc.