

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	23.01.2019		Structor/Harald
Varsel om oppstart	04.03.2019		Structor/Harald
Reguleringsplan, planutvalget 1. gang			
Reguleringsplan, offentlig ettersyn			
Reguleringsplan, planutvalget 2. gang			
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			

Reguleringsbestemmelser er sist revidert 24.05.2022. Tilhørende plankart er sist revidert 16.05.2022.

0. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrense på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene. Planområdet inngår delvis i gjeldende reguleringsplaner:

- 3441 L12.169 Svarttjernlia nord, vedtatt i 1998. Oppheves.
- 3441 L12.183 Vestlia fjellgrend, vedtatt i 2006. Oppheves.
- 3441 L12.162 Nustad 198/1, vedtatt i 2006. Oppheves delvis.
- 3441 L12.162 Svarttjernlia sør, vedtatt i 1994. Oppheves delvis.
- 3441 L12.161 Vesleseter hyttegrend, vedtatt i 1994. Oppheves delvis.

Ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene.

Planområdet blir regulert til disse formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-5:

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

- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Skiløype (BST)
- Energianlegg/trafo (BE)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Gang-sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

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

- Landbruk- og friluftsområde (L)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (PBL 12-6)

- Flomfare (H320)
- Faresone, høyspent linje (370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettelsestillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17. Vilåårene i utbyggingsavtalen må være innfridd før det kan gis tillatelse til aktuelle, nye tiltak.

Gjennom utbyggingsavtalen skal fastlegges omfang og rekkefølgebestemmelser knyttet til:

1. Gang- og sykkelveg langs Veslesetervegen
2. Turdrag, stier og skiløyper
3. Planfri kryssing skiløype/Veslesetervegen

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av nye fritidshytter skal tilhørende teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og elektrisitet være opparbeidet.

Noen tomter ligger innenfor aktsomhetssoner for flom (H320). Det er spesielle bestemmelser vedrørende flomfare knyttet til disse tomtene, jfr punkt 6.1.

1.2 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. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilåårene for dette.

1.3 Universell utforming

Tilgjengelighet skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17).

1.4 Utnyttingsgrad – byggehøyder

Tillatt tomteutnytting og byggehøyder fremgår av bestemmelsene for bygg/anlegg.

1.5 Behandling

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

1.6 Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

I arbeid med tiltak innenfor området skal bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng tillegges stor vekt. Terrenginngrep skal utføres med forsiktighet. Ved søknad om tiltak skal en illustrere og dokumentere vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes, samt terrenginngrep.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Fyllinger og skjæringer bør gjøres minst mulig. Der fylling på tomta skaper en unaturlig terrengformasjon, kan det tillates at fyllinga flates ut slik at ferdig terreng blir mest mulig naturlig, men skal tilpasses terreng på nabotomten. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, reetableres med stedegen vegetasjon eller tilsåes. 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 på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.

1.7 Krav til byggesøknad

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvor overskuddsmasser skal benyttes eller leveres.

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan med plassering av alle bygg, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig. Situasjonsplanen skal vise følgende:

- a) Plassering bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, møne- og gesimshøyder, høyde på mur, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Eventuelle planlagte framtidige byggetrinn skal også være vist.
- b) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse og opprinnelig og ferdig planert terreng.
- c) Interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsareal, terrengarbeid, ev. murer og andre melde/søknadspliktige tiltak.
- d) VA-ledninger og overflatevannshåndtering.
- e) Terrenginngrep med skjæring og fylling.
- f) Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

1.8 Tekniske fellesanlegg

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

1.9 Overvann

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

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% i henhold til TEK17 § 7-2. Planlegging av dette skal foretas av personell med relevant fagkompetanse.

Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningsmengde til omgivelsene.

Torv anbefales benyttet som taktekking på bygg. Overflater på vegger, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asfalt, belegningsstein etc er ikke tillatt.

Vegger og parkeringsarealer på tomter skal tilføres grove masser, dvs pukk, singel, grus og evt. sprengstein, til arealer for infiltrasjon og fordrøyning.

1.10 Byggegrenser

- a) Det er 4 meters byggegrense i forhold til tomtgrenser, hvor ikke annet er angitt på plankartet.
- b) Uthus/garasje kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke der eiendomsgrense grenser mot arealformålene «Kjøraveg» og «Annen veggrunn», mot hovedledninger for VA-anlegg, eller myrområder.

1.11 Gjerde

- a. Inntil beiterettsspørsmålet er avklart, tillates ikke inngjerding innen planområdet.
- b. Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m² inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en «tunløsning» mellom ulike bygg på eiendommen. Gjerder skal oppføres som skigard med høyde inntil 1,2 meter og utformes slik at beitedyr ikke kan gå seg fast eller bli stengt inne. Grinder/porter skal slå utover.
- c. Langs veger skal gjerde ikke oppføres nærmere enn fastsatt byggegrense.
- d. Det skal legges vekt på at gjerder skal underordne seg helhetsinntrykket i området, og de skal ikke virke dominerende. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.
- e. Gjerde skal oppføres og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinder/porter skal slå utover. Gjerde som ikke vedlikeholdes, kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

1.12 Flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger eller dominerende antenner for telekommunikasjon.

Parabolantennene kan tillates, men da må antennen plasseres på hytteveggen, under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

1.13 Belysning

Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for ev. utelys skal ikke være synlig på avstand. Utendørs belysning skal ha bevegelsessensor.

Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og terrenget nærmest bygget lyses opp. Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig. Det skal ikke skapes flomlyseffekt i planområdet.

1.14 Kabler

All infrastruktur skal legges i jordgrøft.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse- frittliggende (BFR)

2.1.1 Parkering

Det skal være to parkeringsplasser pr. boenhet, til sammen 36 m². Dette arealet inngår i BYA/BRA.

2.1.2 Grad av utnyttning - Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA)

Samlet bebygd areal (BYA) kan være inntil 25% av tomtens areal, inklusive parkering (36m²).

Samlet bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 230 m², inklusive parkering og bebyggelse.

Anneks, uthus og garasje skal ikke overstige 40 m² BRA. For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m² BRA.

2.1.3 Bygninger –utforming

- a. Det tillates kun en bruksenhet pr tomt. Det tillates inntil tre bygninger; frittstående hytte, anneks, uthus og/eller garasje. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten særskilt tillatelse.
- b. Bebyggelsen på tomta skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk, og samme takvinkel.
- c. Ramloft kan tillates på hyttas hoveddel. Bruksareal for ramloft skal ikke overstige 1/3 av bruksareal på hyttas første plan.
- d. Mønehøyde på ramloft skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur.
- e. Bygninger skal som hovedregel ha saltak, med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Der det ligger arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Taktekkingsmaterialet skal ha en ikke-reflekterende overflate, fortrinnsvis torvtak, evt. skifer, impregnert tre eller shingel. Takpanner, takplater og takstein tillates ikke. Solcellepanel på tak kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon.
- f. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhengighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk, skifer, torv og mørke jordfarger; brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- g. 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 eller foranliggende konstruksjon. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusflater på samme fasade.

2.1.4 Bygninger - høyder

- a. Mønehøyde kan være inntil 5,0 meter og gesimshøyde inntil 3,0 meter målt fra topp grunnmur. Maks høyde på grunnmur: 0,5 meter.
- b. Byggets hovedretning, skal fortrinnsvis være parallell med terrenkotene.
- c. På den enkelte tomt skal det ikke etableres fyllinger på over 1,5 meter i forkant av hytta, eller skjæringer over 2,0 meter i bakkant av bygg, i forhold til opprinnelig terreng.
- d. I slakere terreng enn 1: 6 er det ikke tillatt med underetasje. I terreng brattere enn 1:5 skal hytter ha underetasje.
- e. I terreng med helling lik 1:6 eller brattere bør det bygges i avtrappet plan, evt. rektangulær og langstrakt form eller oppført med underetasje. Det kan ikke bygges ramloft/oppstugu på hytter med underetasje.
- f. I terreng brattere enn 1:4 kan det ikke bygges hytter. Terrenget varierer internt på tomtene, men følgende ubebygde tomter er, basert på kartdata, registrert med terreng delvis brattere enn 1:4: Tomtene 33, 34, 50, 52, 54, 55, 59, 60, 82, 83, 84, 104, 107, 108, 169, 170, 173. På disse tomtene er aktuelle byggegrenser angitt på reguleringsplanen. Byggegrense kan fravikes dersom det i byggesøknad dokumenteres at terreng er slakere enn 1:4 i aktuelle byggeområder.
- g. Gode estetiske løsninger er en forutsetning og dette må dokumenteres grundig i søknadsmaterialet. Store utfyllinger foran den enkelte hytte er ikke akseptabelt.
- h. Der det bygges hytte med underetasje, skal gesims- og mønehøyde måles fra OK etasjeskiller, og det skal ikke etableres fyllinger på over 1,0 meter i forkant av hytte, eller skjæringer over 1,5 meter, i forhold til opprinnelig terreng.

Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt.

Arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen.

Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter.

2.2 Skiløype (BST)

Områdene kan benyttes til skiløyper og turstier. Det er tillatt med skånsomme terrenginngrep og fjerning av vegetasjon for etablering av løypetraséer. Terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt. Større maskinelle terrengarbeider skal omsøkes som tiltak.

2.3 Energianlegg, trafo (BE)

Områdene BE1-BE2-BE3 kan benyttes til plassering av energianlegg/ trafo.

2.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området benyttes til renovasjonsanlegg inklusive manøvreringsarealer.

2.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Dette er anlegg knyttet til vann- og avløpsanlegg.

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 «Kjøreveg» og «Annen veggrunn» kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring, så fremt veggrøftenes funksjon sikres.

3.1 Kjøreveg (SKV)

Interne veger er regulert med 4-5 meter bredde, avhengig av lengde og antall tilknyttede eiendommer.

Veslesetervegen er regulert med 6 meter bredde, parallell grøft med bredde 1,5 meter, og gang-sykkelveg med bredde 3 meter.

Planforslaget viser ny bru over Skeiselva. Endelig plassering og utforming av ny bru er ikke fastlagt, det kan her gjøres mindre justeringer for å oppnå en best mulig løsning. Brua skal dimensjoneres for 200-års flom, med 40% klimapåslag. Før ny bru bygges, skal det som minimum gjennomføres vurdering av:

- a. alternative bruløsninger
- b. landskapsmessige konsekvenser
- c. konsekvenser knyttet til eventuelle inngrep i elveløpet, dvs mulig flomfare, jfr TEK17 § 7-2, og mulige endringer i strøm- og erosjonsforhold.

Endelig bruplassering og utforming skal godkjennes av Gausdal kommune..

3.2 Gang-sykkelveg (SGS)

Gangveg langs Veslesetervegen er regulert med bredde 3,0 meter og 1,5m grøft/rabatt mot kjørevegen.

3.3 Annen veggrunn (AVG)

Områdene skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, utvidelse i kryssområder etc. Områdene 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.

4. LANDBRUKS OG FRILUFTSFORMÅL (L)

4.1 Landbruks- og friluftsområde

Områdene skal nyttes til landbruks- og friluftsområder med løyper, stier, turveger etc. Det er ikke tillatt med tekniske anlegg eller inngrep, utover mindre tiltak som styrker hovedformålet.

Områdene kan ikke nyttes til anleggsvirksomhet i bygge- og anleggsfasen. Ledninger for vann/avløp og annen infrastruktur kan legges i områdene i samsvar med godkjent plan for slike anlegg.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV)

I områdene inngår deler av Skeiselva og Svarttjernet, og de to bekkeløpene som går gjennom området.

6. HENSYNSSONER (PBL 12-6)

6.1 Flomfare (H320)

Innenfor sonene er det kun tillatt med fysiske tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot flom, dvs 200-års flom med klimapåslag 40%. Vedlikehold av eksisterende bygg/anlegg og hogging og rydding av skog/vegetasjon er tillatt.

Utstrekning av flomsoner, langs de 3 bekkene innen området, og aktuelle tiltak, er beskrevet i rapportene 20540-01-3 og 21412-01-3, utarbeidet av Skred AS.

Planen viser følgende flomsoner:

Flomsone H320_1, H320_2 og H320_3 er flomsoner ved Svarttjernet og elva til/fra tjernet.

Flomsone H320_4 er flomsone før tiltak i bekkeløp 1 og 2.

Flomsone H320_5 er flomsone før omlegging av bekkeløp 3.

Flomsone H320_6 er flomsone etter tiltak, dvs utskifting av stikkrenner, i bekkeløp 1.

Flomsone H320_7 er flomsone etter tiltak, dvs utskifting av stikkrenner, i bekkeløp 1 og 2.

Flomsone H320_8 er flomsone etter tiltak, dvs utskifting av stikkrenner, i bekkeløp 2.

Flomsone H320_9-10-13 viser flomsone rundt bekkeløp 3, utenom området hvor bekken skal legges om.

Flomsone H320_11-12 er flomsone rundt bekkeløp 3, etter omlegging av bekk.

I de aktuelle rapportene er det for de to nordlige bekkene (bekk 1 og 2), satt opp liste over stikkrenner som må skiftes, for at flomsone skal bli redusert, og tomter kan bebygges, dvs at tilstrekkelig sikkerhet iht. byggt teknisk forskrift er dokumentert. Dette resulterer i følgende rekkefølgekrav:

1. Tomt 86, 88, 89 og 91 kan ikke bebygges før stikkrennene 10-11-12 er erstattet med stikkrenner av tilstrekkelig dimensjon.
2. Tomt 97 kan ikke bebygges før stikkrenne 17 er erstattet med stikkrenne av tilstrekkelig dimensjon.
3. Tomt 100 og 103 kan ikke bebygges før stikkrenner 17-18 erstattet med stikkrenne av tilstrekkelig dimensjon.

Den sørligste bekken (bekk 3) forutsettes omlagt i deler av området, og dette gir følgende rekkefølgebestemmelse:

1. Tomt 161, 163, 164, 165 og 166 kan ikke bebygges før det er etablert nytt bekkeløp gjennom området, dvs at tilstrekkelig sikkerhet iht. byggt teknisk forskrift er dokumentert.

6.2 Faresone, høyspent kabel (370)

Dette gjelder faresone rundt høyspentlinje. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen, og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor sonen(e) skal på forhånd avklares med ledningseier.

6.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone H560 viser områder med prioriterte naturtyper og utvalgte arter i henhold til DN sin naturbase og registreringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

6.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

Områdene H570 utgjør vernesone for bevaring av kulturmiljøet rundt det båndlagte kulturminnet, jernvinneanlegget id. 39932. Innenfor sonen er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone 570 som ligger nær områder som skal utvikles, skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

6.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Jernvinneanlegg id.39932 er båndlagt etter Kulturminnelovens §§§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet eller fremkalle fare for at det kan skje.

7. BESTEMMELSESONRÅDER (PBL 12-7)

Områdene (#1 - #2) kan benyttes til mellomlagring og deponering av masser. Ved avslutning skal terrengoverflate arronderes slik at områdene fremstår som logiske og naturlige i forhold til omliggende terreng, og revegeteres med stedeagne masser.

Før det kan tippes masser, skal det leveres søknad, med terrengprofiler som viser hvor mye som fylles opp, i forhold til eksisterende terreng. Frist for ferdigstillelse skal angis i søknaden.