

Detaljreguleringsplan for Kjoslia 4 i Gausdal kommune – vedtatt XX.XX.2022

REGULERINGSBESTEMMELSER

AREALPLAN-ID 201906

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	10.07.2019		Gausdal kom. /Lars Kr. Hatterud
Varsel om oppstart	05.09.2019		Structor/Harald Snippen
Reguleringsplan, planutvalget 1. gang	12.11.2021	64/21	Gausdal kom. /Lars Kr. Hatterud
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	01.12.2021 - 18.01.2022		
Reguleringsplan, planutvalget 2. gang	18.03.2022		Gausdal kom. /Lars Kr. Hatterud
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			Gausdal kom. /Lars Kr. Hatterud

Reguleringsbestemmelser er sist revidert: 17.03.2022

Tilhørende plankart er sist revidert: 04.03.2022

0. GENERELT

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

Planområdet inngår delvis i gjeldende reguleringsplan for Kjoslia 1, planId 201602. 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)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

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

- Landbruks- og friluftsmål (L)

Hensynssoner (PBL 12-6)

- Frisiktsone (H140)
- Flomfare (H320)
- Faresone høyspentlinje (H370)

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.

Vilkårene i utbyggingsavtalen må være innfridd før det kan gis tillatelse til aktuelle, nye tiltak.

Rekkefølgekrav:

1. PK1 (jf. Rekkefølgekart til kommunedelplan for Veslesetra) til skistadion, planfri kryssing der ny veg til skistadion krysser forlengelse av lysløype.
2. Gang- og sykkelveg langs Kjoslivegen fra Skeiporten til øvre innkjøring Kjoslia 1.
3. Tilskudd til Skeikampen Skiarena.
4. Planfri kryssing mellom atkomstvegen til Kjoslia 4 og ny skiløype.
5. Fellesgjerd for tomtene 93-153 skal etableres så snart adgang til inngjerding er avklart jf. pkt. 1.11.
- ~~6. SKV 1 og SKV 2 med tilhørende tomter er første byggetrinn. 65% av første byggetrinn skal være igangsatt før tillatelse til tiltak på tomtene 93 – 156 kan gis.~~
- ~~7. SKV 14 med tilhørende tomter er andre byggetrinn.~~
6. BRF39 er midlertidig anleggs- og riggområde, og kan tidligst bebygges når behov for midlertidig anleggsområde ikke lenger er til stede.
7. Før det gis byggetillatelse til bygninger i planområdet skal kryss med fv. 2544 opparbeides. Krysset skal utformes i henhold til vegnormalene, jfr. Statens vegvesens håndbok N100 «veg- og gateutforming». Byggeplan/tiltak godkjennes av Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune

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

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 vilkårene 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 det enkelte formål.

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. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares og ikke fjernes med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Inngrepssoner bør plastres med stedege masser/ vegetasjon.

Fyllinger og skjæringer bør gjøres minst mulig. Der fylling på tomte 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.

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 av b e b y g g e l s e o g a n l e g g m e d p å f ø r t u t v e n d i g e 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, opprinnelig og ferdig planert terreng.
- c) Interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsareal, terrengarbeid, ev. murer og andre melde- og søknadspliktige tiltak.
- d) V A - l e d n i n g e r o g o v e r f l a t e v a n n s h å n d t e r i n g .
- 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. Stikkrenner for de tre hoved-bekkeløpene skal dimensjoneres i samsvar med overvannsplanens retningslinjer, kap 3. 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 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.

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

I byggesak skal det dokumenteres at avrenningsmengde for overvann fra tomte ikke økes ift. situasjonen før bygging. Om nødvendig skal søknad om tillatelse til tiltak omfatte prosjektert fordrøyingsanlegg på egen tomt som oppfyller dette kravet.

1.10 Byggegrenser

- a. Det er 4 meters byggegrense i forhold til tomtgrenser.
- b. Uthus/garasje kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke der eiendomsgrense grenser mot arealformålene «Kjøreveg» 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 oppføres fellesgjerde rundt området definert i rekkefølgebestemmelsene pkt. 5. Gjerdet skal oppføres i formålsgrensen mellom byggeområdet-fritidsbebyggelse og LNF. I innkjøringene til området skal det etableres ferist. Grinder skal være selvlukkende og legge til rette for ferdsel for allmenheten gjennom området. Grindene skal kunne løftes av i enden av vegene for å sikre snøopplagringsplass fra området.
- e. 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.
- f. 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.

Parabolantener 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 samhörighet 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 terrengkotene.
- 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.
- e. Terreng brattere enn 1:6 er kartlagt innenfor tomtene 22, 29-33, 35, 44, 47, 72-73, 75, 133-134, 140-142, 147-148, 150 og 153-154. 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. Der det bygges med underetasje skal det ikke etableres fyllinger på over 1,0 meter i forkant av hytte, eller skjæringer over 1,5 meter, i forhold til opprinnelig terreng.
- f. Der det bygges hytte med underetasje, skal gesims- og mønehøyde måles fra OK etasjeskiller. 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.

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.

3.2 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.

Ledninger for vann/avløp og annen infrastruktur kan legges i områdene i samsvar med godkjent plan for slike anlegg.

Områdene kan ikke nyttes til anleggsvirksomhet i bygge- og anleggsfasen.

5. HENSYNSSONER (PBL 12-6)

5.1 Frisiktsone (H140)

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.

5.2 Flomfare (H320)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak. Det kan bare åpnes for slike tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot flom, dvs. 200-års flom med klimapåslag på 40% jf. TEK 17 §§ 7-1 og 7-2.

Vassdragskryssinger: Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjoneres for å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (40 % på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Anleggsarbeid i vassdrag er søknadspliktig. Kulverter under SKV20 og SKV22 skal ha en dimensjon på minimum 1000 mm innvendig, og kulverter under SKV2 skal ha en dimensjon på minimum 1200 mm innvendig jf. Overvannsplan for Kjoslia 4, datert 01.11.2021.

Kantvegetasjon skal bevares, men nødvendig tynning av skog/vegetasjon er tillatt.

5.3 Faresone høyspentlinje (H370)

Det skal holdes avstand til – og unngå fare for uønskede hendelser fra – høyspentlinjer. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget, og anleggsarbeid innenfor sonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Nødvendig tynning av skog/vegetasjon er tillatt.