

GAUSDAL KOMMUNE

-offensiv og spennende!

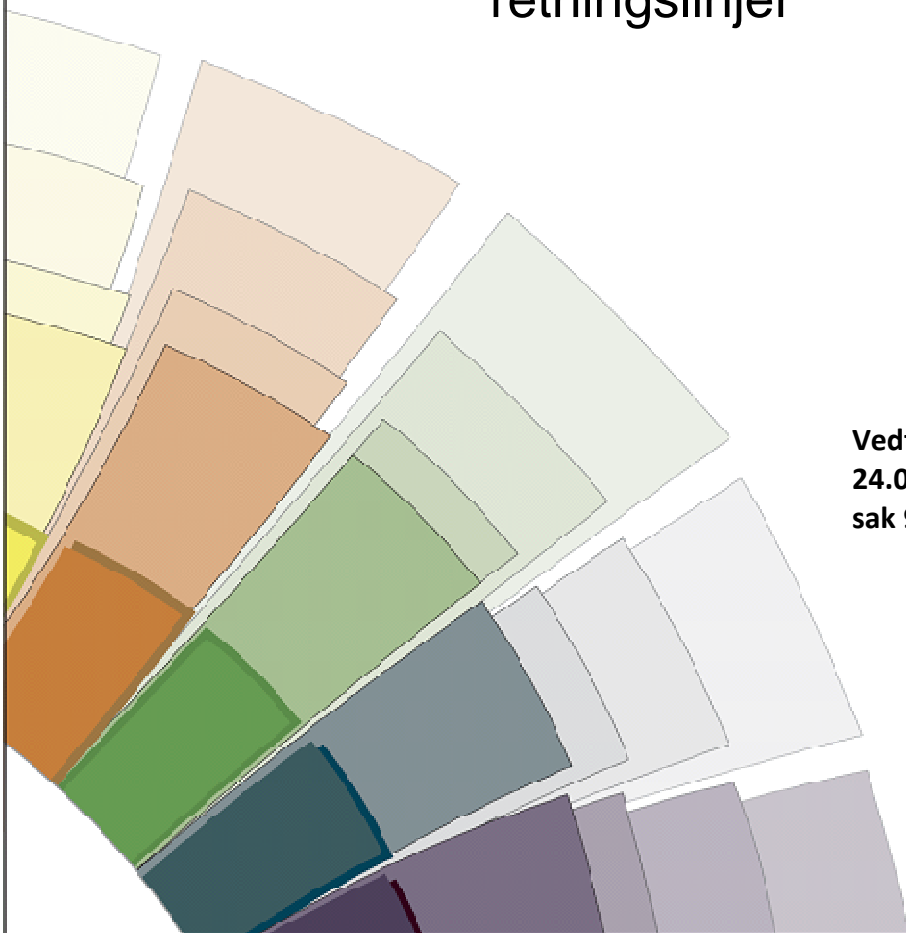


Gausdal Kommune
2651 Østre Gausdal
Servicetorget tlf: 61 22 45 92
Sentralbord tlf: 61 22 44 00
Faks: 61 22 09 54

Kommunedelplan for Nyseterkjølen og kjølen i Svatsum 2011 – 2013

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret
24.02.2011
sak 9/11



GENERELLE OPPLYSNINGER

Kommunedelplan for Nyseterkjølen og Kjølen i Svatsum består av plankart i målestokk 1:25.000 (i A1), samt disse utfyllende bestemmelsene og retningslinjene.

Planområdet dekker et areal på ca. 104 km², og strekker seg fra Dørja i øst, kommunegrensa i nord, Jøra i vest og følger utmarksgrensa mot bygda i sør.

De utfyllende bestemmelsene med ramme rundt teksten er juridisk bindende, jfr. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11. Øvrig tekst er retningslinjer, og dermed ikke rettslig bindende, men av oppfordrende eller informerende karakter.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

I de tilfeller der det ikke er samsvar mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, når man tar hensyn til forskjellig målestokk og detaljeringsgrad, gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen og tjener som veiledning for framtidig omregulering.

Følgende eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt være gjeldende:

Deler av teig 87/4, teig 87/1, Solhaug seter 87/28 og deler av Holesetera (L12.202)	vedtatt 17.09.1985
Deler av 79/2 og Lonhaugen sameie (L12.203)	vedtatt 13.02.1990

Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i en sone inntil 100 m fra vassdrag (vassdragsbelte) – jfr. PBL, § 11-11, pkt. 5. Dette gjelder ikke tiltak og anlegg som inngår i godkjent reguleringsplan eller har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet.

Nye strøm-, telefon- og andre kabler skal legges som jordkabel.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Alle tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplan, skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonssøknad.

2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2 (arbeid som krever byggetillatelse, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slikt formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr § 11-9, 1. ledd pkt. 1 og 8.

2.1 Eksisterende områder for bebyggelse og anlegg

Fortetting av eksisterende hytteområder kan tillates. Yttergrenser og omfang klarlegges gjennom reguleringsplan (Snertingdalen E1) eller revisjon av eksisterende reguleringsplaner.

2.2 Fremtidige områder for bebyggelse og anlegg

For områdene F1 til F4 gjelder følgende:

- a) Tillatt bruksareal T-BRA = 120m² inkl. evt. anneks, uthus m.v. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 25 m² BRA og bør plasseres med tunvirkning. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 30 m², der inntil 20 m² kan være overbygd
- b) På hver hyttetomt skal det bygges én hytteenhet/boenhet. Der det er tillatt med anneks kan dette inneha alle funksjoner og utgjøre boenhet nr. to. Anneks skal være frittstående og tilfredsstillende reguleringsplanens øvrige krav.
- c) Tillatt maksimal mønehøyde: 5 m
Tillatt maksimal gesimshøyde: 3,5 m
Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittelig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- d) Taket må utformes som saltak, og takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader.
- e) Det kan gjerdes inn et areal på inntil 200 m² for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse. Gjerder skal oppføres med en høyde på inntil 1,2 meter og skal settes opp av trematerialer. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Gjerder skal vedlikeholdes slik at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves revet. De skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.
- f) Det er ikke tillatt med flaggstang.
- g) Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningslementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.
- h) For å sikre god terrengetilpasning på de bratte tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse på påregnes bortkjørt.
- i) Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasje multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen.
- j) Hovedmøneretning skal tilpasses terreng og omgivelser.
- k) Fritidsbebyggelsen skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- l) Det tillates ikke innlagt vann i hyttene, med unntak av områder hvor det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg med frostsikre utendørs tappeposter.
- m) Taket skal ha en ikke-lysreflekterende overflate, for eksempel torvtak, impregnert tre, Decra eller taktekkning med treflis. Vindusåpninger skal være av moderat størrelse, og skal

være oppdelt i flere ruter. Farge på bygninger skal være mørke naturfarger. Skarpe kontrastfarger tillates ikke på bygg eller bygningsdetaljer.

- n) Bygningene skal ha tradisjonell takutstikk på minimum 50 cm.
- o) For områder hvor det skal etableres høystandardhytter, skal det utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for hele området.
- p) Ved regulering skal byggeområdene avgrenses slik at hensynet til dyrka mark ivaretas og vurdere å opprettholde vegetasjonsskjerm mot denne.

Områdene F4-a og F4-b skal planlegges felles.

I byggeområder for fritidsbebyggelse tillates det regulert inn 240 nye hyttetomter, jfr. PBL § 11-7 2. ledd pkt 1., fordelt på:

F1-a: 33 hytter	F3-a: 10 hytter
F1-b: 12 hytter	F3-b: 45 hytter
F2-a: 25 hytter	F3-c: 25 hytter
F2-b: 10 hytter	F4: 80 hytter

3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

I LNF-sonene er det forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 11-11, pkt. 1.

For eksisterende hytter som ligger innen LNF-områdene gjelder følgende, jfr. PBL § 11-11, pkt. 2;

- maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er 80 m², alle bygningene på eiendommen inngår i beregningsgrunnlaget. Innen byggeforbudsosen langs vassdrag gjelder ikke denne arealgrensen, da man er svært restriktive i dette området.
- maksimal mønehøyde er 5 m målt fra planert terrengs gjennomsnitt rundt bygningen.
- takvinkelen skal være mellom 20 og 30 grader.
- for hytter som ikke er tilknyttet godkjent avløpsledning skal privetløsningen være biologisk toalett basert på formuldingsprinsippet. Løsningen skal være Svanegodkjent.
- det tillates inntil to bygninger på hver hyttetomt/eiendom, maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for bygning nr.2 er 20 m² pr. bygning.
- Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.
- Bygningene skal ha tradisjonell takutstikk på minimum 50 cm.

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav til situasjonsplan i målestokk 1:100/1:200. Planen skal vise plassering av bygg, høyder, terrengbehandling, material- og fargebruk. I seterområdene skal det også utarbeides en situasjonsplan (i egnet målestokk 1:500/1:1000) som viser nytt bygg i sammenheng med den eksisterende seterbebyggelsen. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder, samt en vurdering av tiltakets nær- og fjernvirkning.

Kommunen skal bruke veilederen "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen "Landbruk Pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak. Vinterstue og nye bygg til utleie med der, vil normalt ikke være nødvendig av hensyn til driften og kan av den grunn ikke påregnes å bli godkjent.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Vassdrag er markert på planen og gis vern av hensyn til friluftsliv-, fiske- og naturverninteressene etter PBL § 11-7, nr.6. Tiltak som er til ulempe for gjennomføring av planen kan ikke finne sted i disse områdene. Tilrettelegging for friluftslivformål er i samsvar med planen, jfr. PBL, § 11-7. Alle tiltak og inngrep i vassdrag skal avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser. Gausavassdraget med sideelver og bekker er varig verna. Tiltak i og i nærheten av vassdraget som omfattes av verneplanen må ikke komme i konflikt med verneformålet.

Andre deler av vassdragene inngår i LNF-sonene.

5 HENSYNSONE - FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent område

Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i faresonen.

Område for eksisterende kraftlinje er regulert med total bredde på 40 meter. I dette området kan det tillates anlagt stier og løyper. Tiltak innenfor fareområde skal godkjennes av linjeeier.

5.2 Ras og skred område

Områder merket med rasfare kan ikke bebygges uten at det er satt i verk tiltak som gjør at faren er eliminert for det enkelte bygg eller infrastruktur. Vurdering av faktisk skredfare og eventuell prosjektering av sikringstiltak skal utføres av godkjent fagdyktig instans. Området som er merket med ras- og skredfare er ikke absolutt og det kan forekomme ras- og skredfare også utenfor det avmerkede området. Ras- og skredfaren må derfor vurderes også for området som ligger i tilknytning til fareområdene.

I forbindelse med reguleringsplan for F1-a og F1-b må adkomsten vurderes i forhold til evt. rasfare.

6 RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

6.1 Hensynssone med særlig hensyn til naturverdier

Innenfor hensynssone med særlig hensyn til naturverdier skal det av hensyn til naturverninteressene normalt ikke gis dispensasjon fra planbestemmelsene. I tillegg oppfordres det til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbundet næring. Tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene bør unngås.

6.2 Hensynssone med særlig hensyn til kulturverdier

Hensynssone med særlig hensyn til kulturverdier omfatter de fire større seterområdene; Nysetra, Holesetra, Lonhaugen og Gåsøya. Ved evt. tiltak innenfor denne hensynssonen skal det først og fremst tas hensyn til seterområdet som helhet.

- a) Bebyggelse i seterområder skal ligge i konsentrerte grupper / klynger. Bebyggelsen og beite/ slåtteland skal sammen utgjøre et helhetlig kulturlandskap i kontrast til det omgivende naturlandskapet. Spredt og tilfeldig bebyggelse rundt på setervollen eller i randsonene / overgangen mellom kulturlandskapet og omliggende skog eller annet naturlandskap må unngås.
- b) Bygningsformen skal være enkel og rektangulær og uten framtrædende utskjæringer på stolper og vindskier mv. Bygninger skal ha saltak med takvinkel som er karakteristisk for eldre bebyggelse på vedkommende seter, eller 1:2 (ca 27 grader). Taket skal ha en ikke-lysreflekterende overflate, for eksempel torvtak, impregnert tre eller taktekkning med treflis.
- c) Vindusåpninger skal være av moderat størrelse, og skal være oppdelt i flere ruter.
- d) Farge på bygninger skal være mørke naturfarger. Skarpe kontrastfarger tillates ikke på bygg eller bygningsdetaljer.
- e) Dersom det gis tillatelse til tiltak eller oppføring av bygg, skal saken oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse.

Det er viktig at området skjøttes på en slik måte at det beholder sitt særpreg. Det bør utarbeides skjøtselsplaner for seterområdene.

7 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

I område H730_14, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger kullgrop id 130935 som er avmerket på plankartet.

I område H 730_15, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger kullgrop id 130937 som er avmerket på plankartet.

I område H730_16, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger kullgrop id 130939 som er avmerket på plankartet.

I område H730_17, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d,

ligger fangstanlegg id 130934 som er avmerket på plankartet.

I område H730_18, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger kullgrop id 130936 som er avmerket på plankartet.

I område H730_19, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger kullgrop id 130940 som er avmerket på plankartet.

I område H730_20, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger kullgrop 130938 som er avmerket på plankartet.

I område H730_21, som er regulert til hensynssone etter pbl. § 12-6 jf. § 11-8 bokstav d, ligger jernvinneanlegg id 40167 som er avmerket på plankartet.

Kulturminnene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4b, c og 6. Formålet med hensynssonene er å sikre kulturminnene og miljøet omkring dem. Alle tiltak i hensynssonene skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

8 SAMFERDSELINJER

Ny adkomstveg til F1-a omhandler standardheving av eksisterende skogsbilveg.

Veger som inngår i planen er private veger og skogsbilveger. I tillegg er eksisterende tur- og skiløyper markert på kartet som lokalturveg.

9 OVERFØRINGSANLEGG FOR ENERGI (TRASE FOR MIKRO- OG MINIKRAFTVERK)

Retningslinjer for mikro- og minikraftverk

De områdene som er avmerket på kartet er av retningsgivende art. Det medfører at kommunen ser disse områdene som mulige områder, men at områdene ikke nødvendigvis ikke trenger å bli godkjent og at det heller ikke er umulig å få godkjent andre områder. Reguleringsplankravet må vurderes fra sak til sak, avhengig av hvor store inngrep utbyggingen innebærer.

Normal saksgang før bygging av mikro- og minikraftverk:

Rettighetsforhold avklares av tiltakshaver

Forholdet til arealplaner for området avklares med kommunen. Spørsmål om vurdering av konsesjonsplikt etter vannressursloven sendes NVE.

Dersom det ikke er konsesjonsplikt: Plan- og byggesaksbehandling i kommunen etter plan- og bygningsloven.

Dersom det kreves konsesjon: Konsesjonssøknad sendes NVE. Saken vil da være unntatt byggesaksbehandling, men ikke planbehandling.