

Detaljreguleringsplan for Gåå idrettsanlegg i Sør-Fron kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 051920170001

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	06.01.2017		Grete Hølmen
Varsel om oppstart	10.02.2017		Structor/HS
Reguleringsplan, formannskapet 1. gang	27.04.2017	057/17	Espen Aker
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	28.04.2017-12.06.2017		Espen Aker
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret	21.06.2017	042/17	Espen Aker

Reguleringsbestemmelser er sist revidert: 21.06.2017

Planbeskrivelse er sist revidert: 31.03.2017

Tilhørende plankart er sist revidert: 27.03.2017

0. GENERELT

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

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan N1 Gåå. 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)

- Utleiehytter (UH)
- Skianlegg (SKI)

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

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 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 i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.2 Universell utforming

Tilgjengelighet skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK 10).

1.3 Utnyttingsgrad – byggehøyder

Tillatt tomteutnytting og byggehøyder fremgår av bestemmelsene for det enkelte formål.

1.4 Parkeringsplasser

Antall parkeringsplasser ved utleiehytter skal det dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Det skal være to parkeringsplasser pr. boenhet, men en av disse kan dekkes ved avtalt rettighet knyttet til parkeringsplass P1.

1.5 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.

1.6 Arkitektonisk utforming, materialbruk og estetikk

Bygningene skal utformes slik at de tilpasser seg det eksisterende bygningsmiljøet i området. Alle bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekkingsmaterialet være torv, tre eller skifer. Bygningene skal ha farge, form og volum som harmonerer med helheten i området. Store vindusflater skal deles opp. Ut over dette er det ikke krav til at de nye bygningene skal være kopier av eksisterende bygg i området; nye bygninger kan fremstå som nye, tidstypiske bygg. Hovedmaterialet i fasader skal være tre og naturstein. Treverk skal ha mørk fargetone.

1.7 Krav til situasjonsplan

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som minimum skal vise bebyggelsens plassering, form og dimensjoner, samt atkomst og parkering.

1.8 Tekniske fellesanlegg

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

1.9 Overvann

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak.

1.10 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis tillatelse til fradeling eller bygging av nye utleiehytter i området BUH, skal gang-/sykkelveg være ferdig opparbeidet på strekningen mellom avkjøring til Gålå høgfellshotell (Langslåvegen) og Gålå handel. Alternativt vil en gjennomføringsavtale signert av Statens vegvesen og Sør-Fron kommune åpne for fradeling og bygging av utleiehytter i området BUH. Innen fem år etter at denne parsellen er ferdig, skal resten av regulert gang-/sykkelveg i reguleringsplan N1 Gålå høyfjellshotell være ferdigstilt. Før bygging av gang-/sykkelveg finner sted skal detaljert plan forelegges Vegvesenet for godkjenning.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 for utbygging av gang- og sykkelvei på Gålå.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Utleiehytter

I områdene BUH kan det oppføres inntil 7 frittliggende utleiehytter. Maksimal BRA pr hytte er 85 m². I tillegg kommer en parkeringsplass på 20 m².

Mønehøyde kan være inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader. Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.

Flaggstenger og gjerder er ikke tillatt.

2.2 Skianlegg (SKI)

Område SKI kan benyttes til skistadion og skiløyper med tilhørende anlegg.

Nye bygninger kan tillates etter søknad, hvor behov, plassering og utforming beskrives detaljert og illustreres i forhold til eksisterende bygg og anlegg, og øvrige omgivelser.

Bygg og alle terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt.

I traséer for langrennsløyper kan grunnen bearbeides slik at steiner og tuer blir fjerna. Åpne sår og skjæringer skal unngås. Alle bygge- og anleggstiltak er søknadspliktige.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene kan det anlegges kjøreveger, gang-sykkelveger og fortau, 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 (KV)

Dette er privat veg som tilførsel til området, og internt i området.

3.2 Parkering

P1 og P2 er private parkeringsplasser i tilknytning til skistadion.

3.3 Annen veggrunn (AVG)

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer.