

**Reguleringsbestemmelser for
N1 GÅLÅ
i Sør-Fron kommune
Plan-ID 051920120001a**

Reguleringsbestemmelser er sist revidert:	15.10.2018
Planbeskrivelse er sist revidert:	26.09.2008
Tilhørende plankart er sist revidert:	15.10.2018
Godkjent av kommunestyret (K-sak 10/12):	31.01.2012
Mindre endring 2.3 BUH18 (K-sak 20/16):	26.04.2016
Mindre endring 3.1.1 Langslåvegen (F-sak 12/17):	23.01.2017
Endring i plankart og bestemmelser (.../...)	xx.xx.xxxx

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

Bestemmelsene kommer i tillegg til det som er bestemt i plan- og bygningsloven.

Planen er fremstilt som en detaljregulering, med følgende formål, jf. plan- og bygningsloven §12-5:

- §12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse, BF1-BF13
Forretninger , FO
Utleiehytter, BUH1-18
Hotell, H1-2
Skianlegg, S1-3
Vannforsyningsanlegg, VF1 – VF2
- §12-5, nr. 2 Samferdsel og infrastruktur
Veg - privat, V1-V4
Gang- og sykkelveg, GS1-4
Annen veggrunn, AVG
Parkeringsplasser, P1
- §12-5, nr. 3 Grønnstruktur
Turvei, TV1
Friområde, FO
Vegetasjonsskjerm, VS
- §12-6 Sikringssone
Frisiktsone (H140_1 - 4)
- Sone med angitte særlig hensyn
Bevaring kulturmiljø (H730_1)
Hensyn landskap (H550_1 – 4)

§ 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 for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. byggeteknisk forskrift.

1.3 Byggegrense

Byggegrenser langs offentlig veg (Fv401) er 15 meter målt fra vegens midtlinje.

~~1.4 Utnyttingsgrad~~

~~Tillatt tomtoutnytting er oppgitt på plankartet som bebygd areal i prosent av tomtestørrelse, % BYA.~~

1.4 Byggehøyder

Presisering av byggehøyder er gjort i bestemmelsene for det enkelte formål.

1.5 Parkeringsplasser

Ved utbygging av hotellet, utleieboliger og fritidsboliger skal det dokumenteres tilstrekkelig antall parkeringsplasser i bebyggelsesplan eller byggemelding. For private hytter og hytter for utleie skal det være 2 (30 m²) parkeringsplasser pr. boenhet. **Areal til parkering medregnes i samlet bebygd areal (BYA/BRA).**

For H1 skal det være 1 parkeringsplass pr. 2 gjestesenger og 1 parkeringsplass pr. 1,5 ansatte. Bestemmelsene for H1 gjelder også for parkering i H2. Parkering for H2 kan skje på område for H1.

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. Byggemeldinger skal illustrere og dokumentere vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes. De skal også vise terrenginngrep.

1.7 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. I alle områder, bortsett fra i H1, skal taktekkingsmaterialet være torv, tre eller skifer.

Bygningene skal ha farge, form og volum som harmonerer med helheten i området. Store vindusflater skal deles opp og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.

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. Med unntak for område H1 tillates ikke flaggstenger.

1.8 Rekkefølgebestemmelse

Før det kan gis tillatelse til fradeling eller bygging av nye hytte- eller boenheter i områdene BF1 – BF13, BUH1-17 eller H1 – H2, skal gang-/sykkelveg være ferdig opparbeidet på strekningen mellom avkjøring til Gålå Høgfjellshotell og Gålå Handel. Innen fem år etter at denne parsell er ferdig, skal resten av regulert gang-/sykkelveg være ferdigstilt.

Før bygging av gang- / sykkelveg finner sted, skal detaljert plan forelegges Vegvesenet til godkjenning.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Fritidsbebyggelse-ny (BF1-BF13)

Krav til utnyttning skal følge bestemmelsene i punkt 2.4.

I områdene BF1-BF13 kan det oppføres fritidsbebyggelse. For tomter uten matrikelbrev skal det holdes kartforretning før byggesak kan behandles.

Inntil 300 m² av hyttetunet kan gjerdes inn etter søknad. Bygninger som er en del av inngjerdingen skal ikke regnes med i arealet. Gjerdet skal være maks. 1,2 meter høyt og skal utføres som skigard eller annet type tregjerde.

Flaggstang, innkjørselportaler eller andre former for frittstående innretninger bør ikke tillates i planområdet. Mønehøyde og takvinkel som i pkt. 2.3.

2.1.1 For nye tomter i byggeområde BF4, BF5 og BF6 skal det ved byggemelding legges spesielt vekt på plassering, utforming og terreng-/vegetasjonsinngrep, slik at nye hytter blir minst mulig dominerende i fjernvirkning. Maks. bebygd areal skal være 160 m² BYA inkl. 40 m² til parkering. Bygningsbredde skal være maksimalt 7 meter. Plassering og møneretning er angitt i plankartet. Mønehøyde og takvinkel som i pkt. 2.3.

2.2 Forretninger (FO)

I område FO kan det oppføres forretning for dagligvare og tilsvarende virksomhet.

Virksomheten skal på egen grunn ha minimum en parkeringsplass per 50 m² bruksareal i forretningen.

2.3 Utleiehytter (BUH1-BUH5)

I områdene BUH1 - BUH5 kan det oppføres frittliggende utleiehytter.

For tomter avsatt til utleiehytter kan samlet bebygd areal utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) per tomt overstige 250 m², inkludert parkering. Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 8 meter mellom bygningene. Der terrenget er brattere enn 1:6, kan maks. areal være 120 m² per tomt. I tillegg skal det etableres 40 m² parkeringsareal per tomt. Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.

Mønehøyde kan være inntil 5,3 meter. Gesimshøyden kan være inntil 3,6 meter over ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.

Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.

Inntil 300 m² av hyttetunet kan gjerdes inn etter søknad. Bygninger som er en del av inngjerdingen skal ikke regnes med i arealet. Gjerdet skal være maks. 1,2 meter høyt og skal utføres som skigard eller annen type tregjerde. Flaggstenger ikke tillatt.

2.4 Utleiehytter (BUH6-BUH17)

I områdene BUH6 – BUH17 kan det oppføres frittliggende utleiehytter.

For tomter avsatt til utleiehytter kan samlet bebygd areal utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Ved byggesøknad skal digital tomtedelingsplan innenfor aktuelt område BUH6 – BUH7 følge søknaden. Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.

Mønehøyde kan være inntil 5,3 meter. Gesimshøyden kan være inntil 3,6 meter over ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.

Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.

Inntil 300 m² av hyttetunet kan gjerdes inn etter søknad. Bygninger som er en del av inngjerdingen skal ikke regnes med i arealet. Gjerdet skal være maks. 1,2 meter høyt og skal utføres som skigard eller annen type tregjerde. Flaggstenger er ikke tillatt.

2.5 Utleiehytter (BUH18)

BUH18, Gålå Grend, er ferdig utbygd med hensyn til antall hytter og skal ikke ytterligere fortettes. Utnyttingsgrad 12 %. Eventuelt fellesanlegg som lekeplass, lager for sykler etc. eller utvidelser av eksisterende hytter kan oppføres etter søknad. Ved utvidelser av eksisterende hytter eller fellesbygg skal disse følge samme byggeskikk som eksisterende bygninger mhp fasader, takvinkler, type tak, fargevalg etc.

2.6 Hotell (H1-2)

Område for hotell med tilhørende anlegg (H1 - H2). Grad av utnyttning og andre vilkår for utbygging fastlegges i detaljreguleringsplan.

Det kan ikke søkes om eller iverksettes arbeider og tiltak i områdene H1 før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. For H2 gjelder bestemmelsene i pkt. 2.4.

Ved innpassing av ny bebyggelse i områdene skal forholdet til eksisterende terreng, vegetasjon og fjernvirkning vektlegges slik at helheten i området ivaretas. Eksisterende hotellbygg har en stiltypisk bygningsform. Nye tilbygg/påbygg og utviding i direkte tilknytning til eksisterende bygninger skal gis god tilpassing i form, materialvalg, takvinkel og farger. Tilbygg/påbygg skal ikke overstige gesimshøyde på eksisterende hotell.

Mønehøyde og gesimshøyde fastlegges i detaljreguleringsplan.

I områdene H1 og H2 skal prinsippene om universell utforming legges til grunn ved detaljregulering og utbygging.

2.7 Skianlegg (S1-3)

Område S1 kan benyttes til skistadion, skiskytterstadion og skiløyper med tilhørende anlegg. 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. Anlegg og funksjoner er inntegnet som illustrasjon i plankartet. Tiltak i marken skal i prinsipp følge dette. Område S2 skal benyttes til alpinanlegg og skileik med tilhørende anlegg. Område S3 kan benyttes som tilleggsareal til S1, for parkering og lignende. Alle bygge- og anleggstiltak er søknadspliktige.

2.8 Vannforsyningsanlegg (VF1-VF2)

I området kan det oppføres høydebasseng for vannforsyning. Innpassing av anlegget til eksisterende terreng, vegetasjon og bebyggelse skal vektlegges.

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Veg - privat (V1-V4)

Vegene skal være atkomstveger fra offentlig veg til eksisterende hytter og bygninger. Regulert vegbredde skal generelt være 6 m. Lokale stikkveger til enkelteiendommer kan være 3 m brede.

For eksisterende veger gjelder at vegens utstrekning og plassering i terrenget i størst mulig grad skal beholdes. Nye veger opparbeides med vekt på tilpassing til eksisterende terreng og vegetasjon.

3.1.1 Langslåvegen (V2)

Langslåvegen (V2) reguleres med 10 meters bredde fra parkeringsplassen ved Trollheisen til Prins Carls veg.

3.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg langs Fylkesveg 401 (GSV1 – GSV5) er tegnet inn i plankart.

3.3 Parkeringsplasser (P1)

P1 skal brukes som trafikkområde/parkering for hoteldriften.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Turvei (TV1-2)

TV1 omfatter del av Gamle Gålåvei innenfor planområdet.

TV2 omfatter Prins Carls Vei innenfor planområdet.

Langs TV1 er det byggeforbud i en 10 meters sone på hver side av vegen.

Langs TV2 er det byggeforbud i en 20 meters sone på hver side av vegen.

Utstrekning og plassering av sti og veifar i terrenget skal bevares.

4.2 Friområde (FO)

Områdene skal være for allment friluftsliv og samtidig fungere som buffersoner mellom og mot byggeområder. Vegetasjonen i områdene skal bevares og ikke

berøres ved utbygging i inntilliggende områder. Forsiktig tynning skal være tillatt.

4.3 Vegetasjonsskjerm (VS)

VS områdene som er ubyggbare restområder mellom andre formål kan tynnes i samråd mellom tilliggende grunneiere.

VS områdene som er vegetasjonsskjerm ved innkjøring til området og mot Fylkesveg 401. Disse områdene kan ikke bebygges eller utsettes for terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep uten tillatelse fra kommunen.

I VS området mellom BUH1 og BUH4 skal det innpasses skiløype fra S2 til Langslåvegen.

§ 5 Hensynssoner

Frisikt (H140_1 - 4)

Innen frisiktssonene skal følgende gjelde: Sett fra sidevegen skal trafikk fra venstre på fylkesvegen ha sikt 20 meter inn i sidevegen fra et punkt 45 meter fra krysset. Fra et punkt 6 meter inne i sidevegen skal det være sikt 45 meter til høyre langs fylkesvege.

Innen sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over vegnivå til tilstøtende veg. Vegmyndigheten kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

Hensyn landskap (H550_1 - 4)

Vegetasjon og terreng i hensynssonene skal bevares og ikke berøres ved utbygging i områdene. Forsiktig tynning skal være tillatt.

Bevaring kulturmiljø (H730_1)

I hensynssone H730_1 ligger en jernframstillingsplass - id 130033. Lokaliteten er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4b og 6. Formålet med hensynssonen er å sikre kulturminnet og miljøet rundt det.

Det er ikke tillatt å oppføre påbygg ved eksisterende hytter øst og vest for jernframstillingsplassen innenfor hensynssonen. Gravearbeid, f. eks. kabler eller rør, er ikke tillatt innenfor avgrensingen til kulturminnet samt sikringssonen på fem meter. Det er ikke tillatt med kjøring innenfor sikringssonen. Dette gjelder også for løypemaskiner. Eksisterende kjøretraseer over, samt sør for lokaliteten, skal stenges ved fysiske sperrer.

Alle tiltak i hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.