

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR GUDSHAUGEN HYTTEOMRÅDE I SØR-FRON KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 051920160004

DATO: 3.2.2009

REVIDERT: 21.3.2017

GODKJENT: 21.06.2017

### 1. PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planens formål er å regulere området med minimum 20 % utleiehytter og maks. 80 % private fritidsboliger. Avgrensning av området er vist på plankart datert 6.9.2016 med reguleringsgrense. Planen erstatter reguleringsplan vedtatt 19.2.2013, med samme navn.

### 2. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene (§§ 12-5 og 12-6):

<b>1. Bebyggelse og anlegg</b> Utleiehytter (BUH1-4) Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-9) Avløpsanlegg (BAV) Energianlegg (Trafo)	<b>4. Landbruks-, natur- og friluftsområder</b> Friluftsmål Vern av kulturminne (LKM1-3)
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> Veg (Veg 1-8) Gang-/sykkelveg (SGS) Annen veggrunn – tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal	<b>5. Hensynssoner</b> Flomsone (H320) Bevaring av naturmiljø (H560_1-2) Båndleggingssoner for kulturminner (H730_1-3)
<b>3. Grønnstruktur</b> Turdrag (GT) Vegetasjonsskjerm (GV)	

### 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1. Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig ellers i feltet.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Plan- og utviklingsutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

### **3.2. Vann, avløp, renovasjon**

Nye hytteeiendommer skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett.

Eiere av hytteeiendommer i planområdet skal levere husholdningsavfallet til kommunalt mottak. Bygge- og rivningsavfall m.m. skal leveres til godkjent mottak, eksempelvis Frya Miljøstasjon eller Rustmoen Miljøstasjon.

### **3.3. Rekkefølgebestemmelser**

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.

## **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 - FELLES BESTEMMELSER FOR UMLEIEHYTTER (BUH1-4) OG FRITIDS-BEBYGGELSE BFF1-9)**

#### **4.1.1 Andel utleieboliger**

Minimum 20 % av antall boenheter i planområdet skal være for utleie.

#### **4.1.2 Størrelse, utnytting,**

Grad av utnytting regnes i tråd med T-1459. Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig skal samlet bruksareal (BRA) pr tomt ikke overstige 250 m<sup>2</sup> hvorav parkering utgjør 30 m<sup>2</sup> BRA. Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m<sup>2</sup> BRA. Parkering skal skje på egen tomt.

#### **4.1.3 Utforming**

Mønehøyden kan være inntil 5,3 meter og gesimshøyden inntil 3,6 meter over ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå. Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.

Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet, og gjennom det tilpasses både seterhus og den eksisterende hyttebebyggelsen i kommunen. Alle bygninger skal ha saltak, markerte takutstikk, tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Store vindusflater skal deles opp. Det bør være rektangulære vinduer, men trekantvinduer kan tillates dersom de inngår i en helhetlig arkitektonisk utforming hvor det brukes arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Anneks og uthus skal utformes i nær tilknytning til hytta.

#### **4.1.4 Plassering**

Ny fritidsbebyggelse skal plasseres slik at den blir best mulig tilpassa terreng og vegetasjon. Uthus og anneks skal plasseres i tunform, maks 7 meter fra hytta.

Terreng brattere enn 1:4 skal ikke nyttes som byggegrunn. Inngrep på tomte, slik som byggegrøp, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget.

#### **4.1.5 Tomta**

Inngrep på tomte, slik som byggegrøp, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Terrenget og vegetasjonen på tomte skal bevares så langt som mulig.

#### **4.1.6 Gjerde, flaggstang**

Etter søknad til kommunen, og med samtykke fra grunneier, kan det gjerdes inn et samlet areal på tomte på inntil 300 m<sup>2</sup>. Gjerdet skal være sammenhengende og fortrinnsvis av

typen skigard med maks. høgde 1,2 m (unntatt stolper) eller annen type gjerde i naturfarge. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast. Grunder skal slå utover.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger i området.

#### **4.1.7 Dokumentasjon**

I samband med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering og ledningsgrøft, forstøtningsmurer, terreng brattere enn 1:4, dessuten profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Kommunen kan kreve mer dokumentasjon.

#### **4.2 Energianlegg (trafo):**

Området for nettstasjon skal sikre areal for anlegg av trafostasjon og strømforsyning i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vatn og avløp.

#### **4.3 Vann- og avløpsanlegg (BVA):**

I feltet kan det plasseres felles anlegg for vann- og avløp (pumpestasjon for drikkevann o.l.).

#### **4.4 Avløpsanlegg (BAV):**

I feltet kan det plasseres felles anlegg for avløp.

## **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Kjøreveger (VEG1-8)**

Vegene 1, 2 og 6 er regulert med 8 meter reguleringsbredde inkludert grøfter. Disse vegene skal opparbeides med inntil til 5 meters bredde på kjørebane. Byggegrense langs disse vegene er 10 meter fra senterlinje.

Vegene 3, 4, 5, 7 og 8 har 6 meter reguleringsbredde inkludert grøfter. Byggegrense langs disse vegene er 7 meter fra senterlinje.

Parkering er ikke tillatt langs vegene.

Børkdalsvegen er offentlig veg. Øvrige veger i planområdet er private veger.

**5.2 Gang-/sykkelveg (SGS)** Formålet omfatter gang- og sykkelveg langs Børkdalsvegen. Gang- og sykkelvegen skal anlegges som vist i plankart.

**5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal** Bunnen av grøfter skal steinsettes med hensikt å fordrøye overvannet. Grøfteskrånninger skal gis en grønn utforming med bruk av lokale jordmasser.

## **6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Turdrag (GTD)**

I områdene for turdrag kan det anlegges og utbedres turveger og skiløyper med enkle terrenginngrep.

### **6.2 Vegetasjonsskjerm (GV1-3)**

I områdene for skjermvegetasjon skal eksisterende skogsvegetasjon bevares for å opprettholde landskapsbildet og vern mot innsyn i byggeområdet. Traseer for grøfter eller luftstrekk skal ikke legges gjennom området. Nedfall og døde trær kan fjernes. Kommunen kan pålegge å plante inn ny vegetasjon for å styrke formålet.

## **7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **7.1 Friluftsområde**

I friluftsområdene skal vegetasjonen bevares. Grunneier kan i samråd med kommunen drive plukkhogst innfor reglene for verneskogpleie.

Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding og evt. planering, men bare etter avtale med grunneier.

### **7.2 Vern av kulturminne/kulturmiljø**

I områdene som er regulert til vern av kulturminner/kulturmiljø etter § 12-5 nr. 5 ligger de automatisk fredete kulturminnene id 128978, 128980 og 128977.

Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnene.

## **8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **8.1 Bekk**

Omlagt bekk gjennom området reguleres til **Friluftsområde i sjø og vassdrag**, og legges om i henhold til plankart. Utforming skal dimensjoneres for en 200-års flom.

Krysningen(e) av bekkeløpet skal utformes slik at den/de ikke fører til uønskede flom- og erosjonshendelser.

Bekken skal utformes på en måte som sikrer landskapskvalitetene i området og variasjon i vannstrengen, slik at løpet ikke framstår som en steril kanal.

## **9. HENSYNSSONER**

### **9.1 Faresone – Flomfare**

Det er ikke tillatt med nybygg innenfor sona. Det er videre heller ikke tillatt med tiltak som kan øke flom- og erosjonsfaren innenfor hensynssona på 20 meter på begge sider av bekken.

### **9.2 Båndlegging etter Lov om kulturminner, jf Pbl §§ 12-6 og 11-8, d.**

Innenfor hensynssone H 730\_1 etter § 12-6 jf. 11-8 bokstav d ligger kullgrop id 128978 som er av merket på plankartet. Kullgropa er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Innenfor hensynssone H 730\_2 etter § 12-6 jf. 11-8 bokstav d ligger kullgrop id 128980 som er av merket på plankartet. Kullgropa er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kultur minnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Innenfor hensynssone H 730\_3 etter § 12-6 jf. 11-8 bokstav d ligger kullgrop id 128977 som er av merket på plankartet. Kullgropa er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Det er ikke tillatt å skade eller gjøre inngrep i hensynssonene.

### **9.3 Bevaring av naturmiljø (H5601-2)**

For hensynssone for bevaring av naturmiljø gjelder tilsvarende bestemmelser som for bestemmelse 6.2 *Vegetasjonsskjerm*.

## **RETNINGSLINJER FOR BEVARING AV AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE**

Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet etter "Lov om kulturminne §§ 4, 6, 8. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssona på 5 m omkring dem, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at de kan komme på befarig og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette.