

Detaljreguleringsplan for BKB4 på Gålå i Sør-Fron kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 051920160014

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	25.11.2017		Grete Hølmen
Varsel om oppstart og planprogram	03.01.2017		Structor/Harald
Planprogram godkjent	20.03.2017	036/17	Grete Hølmen
1. gangsbehandling i formannskap	12.09.2017	105/17	Grete Hølmen
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	18.09.2017 – 12.11.2017	105/17	Grete Hølmen
2. gangs behandling i formannskap	04.12.2017	147/17	Grete Hølmen
Planvedtak i kommunestyre	19.12.2017	083/17	Grete Hølmen
Klagesaksbehandling i kommunestyret	20.02.2018	003/18	Grete Hølmen
Opphevelse av planvedtak – Fylkesmannen i Oppland	03.05.2018		
3. gangs behandling i kommunestyret	26.06.2018	46/18	Grete Hølmen

Reguleringsbestemmelser er sist revidert: 28.06.2018

Planbeskrivelse er sist revidert: 21.08.2017

Tilhørende plankart er sist revidert: 19.06.2018

0. GENERELT

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

Planområdet inngår delvis i gjeldende reguleringsplan N1 Gålå (planID 051920120001) og H5-H6 (planID 051920000002). 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 – frittliggende (BFF)
- Utleiehytter (BUH)
- Skiløype (SKI)
- Energianlegg/trafo (E)

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

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

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Turveg (T)

Forsvaret (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 4)

- NATO-hytta

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

- Friluftformål (F)

Faresone (PBL §12.6 jfr. 11-8, 3. ledd, bokstav a)

- Faresone, høyspent kabel

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

Det skal være to parkeringsplasser pr. boenhet, til sammen 30 m². Dette arealet inngår i BYA/BRA.

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

Alle bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekkingsmaterialet skal være torv. I spesielle tilfeller kan skifer godkjennes, etter godkjenning fra kommunen. I så fall er det krav om lokal håndtering av takvann, og dette skal dokumenteres ved søknadsinnsendelse. Bygningene skal ha farge, form og volum som harmonerer med helheten i området. Store vindusflater skal deles opp. 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, ledningsgrøfter, samt atkomst og parkering.

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 – vann og avløp

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak. Overflater på veier, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asfalt, belegningsstein etc er ikke tillatt. Avrenning fra tomter skal infiltreres på egen tomt.

Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet.

1.10 Gjerde – flaggstang – belysning - kabler

Et areal på inntil 300m² kan inngjerdet, etter godkjenning fra kommune og grunneier. Dette skal være et sammenhengende tregjerde med høyde inntil 1,2 meter, utformet slik at beitedyr ikke kan gå seg fast.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger. Det tillates ikke belysning av veier eller tomter, utover vanlig belysning knyttet til bygninger. Alle kabler skal legges i jordgrøft.

1.11 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 sykkelveg på Gålå.

Teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og elektrisitet, samt stier og skiløyper innenfor planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av fritids- og utleiehytter, herunder oppgradering av Langslåvegen i tråd med plan.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse (BFF) og utleiehytter (BUH)

Hovedmøneretningen for hver tomt er angitt på plankartet, denne skal i hovedsak være parallell med terrenkotene.

Frisiktkrav rundt NATO-hytta medfører at maksimal mønehøyde innen området er på kote 1006.

Mønehøyde kan være inntil 5,3 meter og gesimshøyde inntil 3,6 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. I slakere terreng enn 1: 6 er det ikke tillatt med underetasje.

I terreng brattere enn 1:6 kan underetasje tillates, og da kan mønehøyde være inntil 6,9 meter og gesimshøyde inntil 5,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

I terreng brattere enn 1:4 kan det ikke bygges hytter med større bredde enn 8 meter, inklusive veranda/terrasse. Eventuelt kan hytter bygges bredere, men trappes ned med terrenget. Gode estetiske løsninger er en forutsetning og dette må dokumenteres grundig i søknadsmaterialet. Store utfyllinger foran den enkelte hytte er ikke akseptabelt.

2.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF):

Bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 250 m² inklusive parkering (30m²).

Anneks og uthus kan hver for seg være inntil 30m². Disse er inkludert i angitt BRA.

2.1.2 Utleiehytter – frittliggende (BUH)

Samlet bebygd areal (BYA) kan være inntil 20% av tomtens areal, parkering (30m²) inkludert.

2.2 Skiløype (SKI)

Områdene kan benyttes til skiløyper, turstier på sommerstid. Terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt.

2.3 Energianlegg, trafo

Området kan benyttes til trafo.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turveg (T)

Dette er interne gangforbindelser i området. I turvegene tillates vegetasjonsrydding og enkel bearbeiding av terreng for å etablere framkommelighet.

4. 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 kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

4.1 Kjøreveg (KV)

Langslåvegen er regulert med 4 meters vegbredde og skal opparbeides med minimum 3,5 meters kjørebane. Møteplass skal etableres i 2 meters bredde i 15 meters lengde, overgang til vanlig kjørebredde over en lengde av 5 meter.

Hovedatkomst KV 1 er regulert med vegbredde 6,0 meter de første 50 meter opp fra Langslåvegen, deretter 5,0 meter frem til kryss med KV 2, og deretter 4,5 meter frem til snuplass ved NATO-hytta.

Veg KV 2 og KV 3 er regulert med vegbredde 4,5m.

Veg KV 4 er eksisterende atkomst til NATO-hytta og veg KV 5 er eksisterende veg opp til Tårnet

4.2 Annen veggrunn (AVG)

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

Det er gjennomgående regulert 2,0 meter på hver side av kjørevegene, med noe utvidelse i kryssområder etc.

5. FORSVARET

Dette er området ved NATO-hytta. Tiltak kan gjennomføres etter avtale mellom Forsvaret og kommunen.

6. FRILUFTSFORMÅL

Områdene skal nyttes til friluftsområder (F) med løyper, stier, turveger etc. Det er ikke tillatt med tekniske anlegg eller inngrep, utover mindre tiltak som styrker hovedformålet.

7. FARESONE

Dette gjelder faresone rundt høyspentkabel. Det kan ikke oppføres bygninger innen denne sonen.