

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VALSETER (BFT 9) Sør-Fron kommune

Dato: 06.06.18
Sist revidert: 29.08.2018
Godkjent: K-sak 62/18, 10.09.2018
Planid: 051920170002

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for restaurering av Valseter pensjonat.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritids- og turistformål (FOT)

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

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn -grøntareal
- Parkering (P)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

- Særlige landskapshensyn (HLS)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensyn seterlandskap (H550)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Situasjonsplan

Før byggearbeider kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000. Den skal vise bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold og parkering- og biloppstillingsplasser. Planen skal videre vise ev. terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder. For pensjonatet skal det skal til byggesøknad leveres en 3D-illustrasjon som viser eksisterende og planlagt bygningsvolum. Krav om 3D gjelder ikke ved byggesøknad for hytte.

§ 4.2 Tekniske anlegg

Ev. strømforsyning og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§ 4.3 Overflatevann og VA

Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Før planlagt tilbygg eller hytte kan oppføres skal det leveres en VA-plan som viser trasé for vann og avløp.

§ 4.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fritids- og turistformål (FOT1)

FOT1

- a) Det tillates ikke oppsetting av ny bebyggelse innenfor formålet, kun restaurering av eksisterende bygg.
- b) På nordsiden av eksisterende bygningskropp tillates det oppført tilbygg hvor tidligere glassveranda stod.

FOT2

- a) Samlet bebygd areal er maks BYA=180 m² inkludert biloppstillingsplass. Hytte kan være maks 150m² (BYA).
- b) Maks mønehøyde er 5,5m og maks gesimshøyde er 3,8m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- c) Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Hytta skal ha torvtak. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader.
- d) Store vindusflater skal deles opp (maks 0,4m² pr glassflate) og trekantvindu er ikke tillatt.
- e) Bygningen skal tilpasse seg den tradisjonelle byggeskikken i nærområdet og underordne seg pensjonatet og landskapet.
- f) Det skal legges særlig vekt på god terrengtilpasning ved plassering av hytta.
- g) Hytta skal bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og den skal ha mørk farge.
- h) Hytte tillates å settes opp nærmere enn 4 meter fra plangrense mot nord og vest.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.2 Kjøreveg (KV 1-3)

- a) KV1 er privat kjøreveg i 5 meters bredde.
- b) KV2 er privat kjøreveg i 3 meters bredde. Veggen skal fungere som adkomstveg for utleiehytte. Veggen skal i hovedsak opparbeides på terreng og i så smal bredde som mulig.
- c) KV3 er privat kjøreveg og skal fungere som adkomstveg til eksisterende hytte på 49/48, samt være adkomst til parkeringsplass for Valseter.

§ 5.3 Annen veggrunn -grøntareal

- d) Formålet skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter, drenggrøfter og andre sidearealer.
- e) Områdene skal ha en grønn avslutning.

§ 5.4 Parkering (P)

- a) Arealet skal fungere som parkeringsplass for Valseter.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 5.5 Særlige landskapshensyn (HLS 1-4)

- a) Det tillates ingen inngrep innenfor områdene, men framføring av rør for VA kan tillates etter nærmere vurdering og med krav om istandsetting.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

- a) Hensynssone H570_1 er tilsvarende byggegrense.
- b) For det eksisterende bygget skal det opprinnelige uttrykket med hensyn til byggehøyde, takvinkel, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
- c) Restaurering og istandsettelse skal skje så skånsomt som mulig og etter antikvariske prinsipper, dvs tradisjonelle materialer, utførelse og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene.
- d) Interiør kan tilpasses ny bruk.
- e) Tilbygg tillates hvor tidligere glassveranda stod og kan tillates et mer moderne uttrykk.
- f) Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det benyttes saltak med tilsvarende opprinnelig takvinkel.
- g) Før oppføring av nytt tilbygg skal tiltaket godkjennes av Oppland fylkeskommune ved kulturarvenheten.
- h) Istandsettingsarbeidet skal utføres i dialog med Oppland fylkeskommune og bygningsvernrådsgiver.

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø (H570_2)

- a) Hensynssone H570_2 er tilsvarende bygningsmasse fjøs/stall
- b) Bygningene innenfor hensynssone H570_2 skal tilstandsvurderes av bygningsvernrådsgiver tilknyttet regionsmuseum før tiltak kan gjennomføres.
- c) Oppland fylkeskommune ved kulturarvenheten skal ha alle tiltak innenfor H570_2 til uttale før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6.3 Hensyn seterlandskap (H550)

- a) Hensynssone er tilsvarende plangrense.
- b) Innenfor hensynssona må det ikke foretas planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren i større grad.
- c) Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå skade på arter eller naturtyper, jf. naturmangfoldloven § 6.