

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

## Enge- og Myhre seter, Skei

I GAUSDAL KOMMUNE

Revidert: 29.03.2012

**GODKJENT:** Kommunestyret saknr. 35/12 Dato: 21.06.2012

### 1 FELLES BESTEMMELSER

- 1.1** Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med grense på plankart i målestokk 1:1000, sist revidert 11.05.2011.

Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, §12-7 og kommer i tillegg til de krav som loven med tilhørende forskrifter ellers stiller.

- 1.2** Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL §12-5, og hensynssoner, jfr PBL § 12-6:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG;

<i>Fritidsbebyggelse</i>	(kode 1120)
<i>Energianlegg (trafokiosk)</i>	(kode 1510)
<i>Vannforsyningsanlegg</i>	(kode 1541)
<i>Renovasjonsanlegg</i>	(kode 1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

<i>Veg</i>	(kode 2010)
<i>Veg kombinert med skiløypetrase</i>	(kode 2900)

5. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF);

<i>Landbruksformål</i>	(kode 5110)
<i>Friluftformål</i>	(kode 5130)
<i>LNF med fritids- og næringsbebyggelse (Landbruk+)</i>	(kode 5200)
<i>LNF kombinert med annet hovedformål (Golfbane)</i>	(kode 5900)

HENSYNSSONER

<i>Ras- og skredfare</i>	(kode 310)
--------------------------	------------

- 1.3 Innenfor alle formålsområder kan kommunen kreve plassert små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.
- 1.4 Før byggetillatelse kan gis, må de i planen forutsatte fellesløsninger for atkomst og vann/ avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen.
- 1.5 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 sikringszone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- 1.6 Nye ledninger for strøm, tele og lignende skal legges som jordkabel.
- 1.7 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for kommunikasjon. Parabolantenner kan tillates men da må antennen plasseres på hytteveggen under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.
- 1.8 Deponering av overskuddsmasser ved byggevirksomhet skal deponeres på etablert massedeponi ved Skei renseanlegg, etter avtale med Skei seterlag. Det er tilstrekkelig areal for snøopplag langs atkomstvegene, og tilleggskapasitet ved snuplassen i enden av veg 1.

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Terrengtilpassning og arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og ikke overstige 1,5 m for fylling og 2,0 m for skjæring. Overskuddsmassene må påregnes bortkjørt, jfr. pkt. 1.8.. For å sikre god terrengtilpassning på de bratteste tomtene, kan bebyggelse, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje.

Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så

til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

All hyttebebyggelse skal tilpasses lokal byggeskikk. Vinduer skal være småruta med moderat størrelse og antall. Brystning på vinduer skal i hovedsak være minimum 80 cm. Enkelte vinduer kan likevel ha brystning ned til 50 cm.

- 2.2** Bygninger skal ha saltak med takutstikk og takvinkel mellom 22 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger. Blanke kontrastfarger på vinduer, vindskier eller andre fasadeelementer tillates ikke. Taktekking skal være naturtorv, tre, skifer eller matt takstein. Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Gesimshøyde må ikke overstige 3 meter målt fra skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden skal ikke overstige 5,00 meter, målt fra overkant grunnmur. Bebyggelsen skal være i en etasje, eventuelt med hems og underetasje der det er aktuelt. Støttemurer skal utføres i naturstein. Veranda og terrasser skal ikke være dominerende.

**2.3 Grad av utnytting** er angitt nedenfor, jfr. veileder fra MD, T-1459.

***Grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene:***

**Fritidsbebyggelse**

Gesims: 3,00 m      Møne: 5,00 m

Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 190 m<sup>2</sup>. Der det bygges hytte med underetasje skal hele arealet i underetasjen telles med ved arealberegningen, jfr.pkt 2 i de generelle delplanbestemmelsene for Skei. Eiendommens to første biloppstillingsplasser inngår ikke i beregningen av tillatt bruksareal.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

Det tillates kun én hytteenhet per tomt. Dersom bebyggelsen skal oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus er maksimalt 30 m<sup>2</sup>. For garasje kan det tillates et bruksareal på 40 m<sup>2</sup>. Garasjeloft kan nytte som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel). Hyttas hovedplan skal ikke overstige 140 m<sup>2</sup> BRA.

Før det gis tillatelse til utbygging i byggeområdene til fritidsbebyggelse, skal gang- og sykkelvegen langs Peer-Gyntvegen være ferdig opparbeidet ned til innkjøringen for Torebo-feltet, jfr. pkt. 3.3.4 i delplanbestemmelsene.

Før tomt nr. 6 evt. kan bebygges må det framlegges dokumentasjon fra fagkyndig person, som avklarer forholdet til reell skredfare, jfr. TEK 10 §7-3 og NVE retningslinjer 2/2011.

### **Vannforsyningsanlegg**

BYA = 30 %                      Gesims: 4,50 m                      Møne: 7,00 m

- 2.4 Søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse** skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500, der det er gjort greie for arrondering av masser, plassering av bygninger, garasjer, parkeringsplasser, støttemurer og eventuell innhegning.
- 2.5 Universell utforming**  
Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og byggetiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter
- 2.6 Gjerder**  
Inngjerding av enkelttomter er ikke tillatt. Normalt kan det settes opp felles gjerde mot tilstøtende veger og LNF-områder. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Gjerder oppføres som skigard med høyde inntil 1,2 m. Grinder skal vende utover. Nye nettinggjerder ("Nasjonalgjerder") er ikke tillatt innenfor feltet. Gjerder skal være vedlikeholdt på en slik måte at det ikke utgjør noen felle eller fare for beitedyr.
- 2.7 Strålingsmiljø, Radon**  
All bebyggelse skal planlegges og bygges med radonforebyggende tiltak i henhold til Byggteknisk forskrifts § 13-5.
- 2.8 Energianlegg (trafokiosk)**  
Innenfor området avsatt til energianlegg, er det etablert en transformator, med kapasitet for utvidet bruk. Det tillates ikke oppført andre bygninger innenfor dette området.
- 2.9 Renovasjon**  
Det er etablert hytter renovasjon med kildesortering på Skei, og avfall skal leveres på en av miljøstasjonene. Det er avsatt areal til framtidig miljøstasjon (type Molok-anlegg) i planen.
- 2.10 Skiløypetrasé**  
Eksisterende skiløypetrasé gjennom området skal opprettholdes og tilrettelegges for preparering med løypemaskin vinterstid. Regulert bredde for traséen er 15 m. I sommerhalvåret skal området benyttes som kombinert landbruksareal og golfbane.

### **3 SAMFERDSELSANLEGG**

#### **3.1 Veg og annen veggrunn**

Regulerte kjøreveger er felles private adkomstveger for eiendommene som grenser til vegen. Annen veggrunn, som ikke er kjørbart areal, skal skjøttes som grøntanlegg. Opparbeidelse av nye veger skal ha en regulert bredde på 6 meter inkludert veggrøft og regulert vegbanebredde inkludert skulder på 3 meter.

### **4 LNF-OMRÅDER**

#### **4.1 Friluftsmål**

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

#### **4.2 LNF med fritids- og næringsbebyggelse (Landbruk +)**

Seterbebyggelsen på Enge- og Myhre seter kan benyttes til fritids- og turistformål, med kommersiell utleie og turistaktiviteter som tilleggsnæring til gårdsdriften. Til vedlikehold av setrene skal det nyttes tradisjonelle materialer og metoder. Eventuelle nybygg og tilbygg skal harmonere med seterlandskapet og eksisterende bebyggelse når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse. Det skal tilpasses lokal byggeskikk. Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til kulturlandskapet.

#### **4.2 LNF kombinert med annet hovedformål (Golfbane)**

Området skal kunne benyttes til golfbane i kombinasjon med tradisjonell landbruksdrift. Det tillates ikke oppført bygninger eller andre permanente installasjoner i området. Golfanlegget skal i nødvendig utstrekning sikres mot omgivelsene i henhold til gjeldende regelverk for drift av golfbaner.

Sist revidert 29.03.2012

Teknisk enhet.