

REGULERINGSPLAN FOR H22 OG H23 - ALTERNATIV 2

GAUSTATOPPEN NATURPARK

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3181

1. PLANENS HENSIKT

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad.

b) Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder/grønnstruktur og skitraser der dette er nødvendig/mest hensiktsmessig.

Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.2 Krav til byggesøknaden

Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis.

Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tversnitt) skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet stanses straks og regionaletaten varsles, jf kulturminneloven § 8.2.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse, frittliggende og konsentrert

a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad. Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen som er inntegnet på plankartet.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5, se helningskart) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn skal unngås. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger og parkeringsareal. Det skal tilstrebes at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen (tun). Plassering skal godkjennes av kommunen.

Eventuell carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette, eksempelvis der det er store høydeforskjeller mellom atkomstveg og hytte.

b) Høyde på bygninger

For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m.

c) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Bygningsdetaljer som vindusinnramming, dører o l kan males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Takteking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

d) *Gjerder og utstyr*

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2 og BFK3 fritidsbebyggelse-konsentrert

a) *Grad av utnytting*

I feltene BFK1, BFK2 og BFK3 tillates det tettere utbygging i kjede/rekke, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 25%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsplasser i kjeller teller ikke med i beregningen av BRA.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 4

Felt BFK2: 6

Felt BFK3: 4

Det er ikke tillatt å dele feltene i enkelttomter. Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) *Utforming*

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 c), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold.

c) *Parkering*

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for feltene BFF, fritidsbebyggelse-frittliggende (tomt 1 – 53)

a) *Grad av utnytting*

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Det er kun tillatt med én boenhet per tomt.

b) *Parkering*

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet. Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad. Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnytting.

3.1.4 Alpinområder

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger for bakker, heiser og drivstasjon. Plasseringen av heistrasé på plankartet er veiledende. Det skal settes opp nødvendig sikringsgjerde mot veg og bebyggelse ved ny drivstasjon, ref plankartet. Nøyaktig plassering og strekning gjøres ved prosjektering og ferdigstilling av anlegget.

3.1.5 Skiløyper

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype. Skibro over Fyrieggvegen skal utformes slik at den ikke hindrer sikt i krysset Kvitåvatnvegen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veger (PSKV1 – PSKV9)

Alle veger innenfor planen er private veger (PSKV1 – PSKV9). Reguleringsbredden på vegene PSKV1, PSKV2 og PSKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg PSKV4 – PSKV9 er 7 m inkludert annen veggrunn. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

Det skal settes opp nødvendig sikringsgjerde på toppen av kulvertåpningene på PSKV3.

Sikringsgjerdet er angitt på plankartet, nøyaktig omfang og plassering gjøres ved prosjektering og ferdigstilling av anlegget.

3.2.2 Parkeringsplasser og søppelhåndtering (SPA1 – SPA3)

Anlegg for søppelhåndtering skal lokaliseres til områder avsatt til parkeringsplasser og søppelhåndtering SPA1 – SPA3. Det skal velges løsninger for søppelhåndtering som gir et mest mulig tiltalende uttrykk, eksempelvis ved overbygging.

3.2.3 Trafoer og pumpestasjoner

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipper som kravene til hyttebebyggelsen for å harmonere med området.

Det er tillatt å oppføre trafoer og pumpestasjoner innenfor areal avsatt til friluftsområder og parkering innenfor planområdet.

3.3 Friluftsområder

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan likevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet for ski ut til tilliggende skiløyper/alpinområder. Terrengebearbeidelser som følger av skiløyper og alpintraséer er tillatt.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Fareområde for skred

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområde for skred.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Samtidig opparbeidelse

- a) Områder for parkeringsplasser og søppelhåndtering SPA1 – SPA3 skal opparbeides samtidig som tilliggende veganlegg opparbeides.
- b) Sikringsgjerde ved kulvert skal settes opp samtidig som veganlegget opparbeides (ref 3.2.1).
- c) Sikringsgjerde ved drivstasjonen skal settes opp samtidig som drivstasjonen etableres (ref 3.1.4).
- d) Omlegging av løypetrase for langrennsløypene skal opparbeides samtidig som hovedatkomstvegene PSKV1, PSKV2 og PSKV3 opparbeides.

5.2 Før bebyggelse eller anlegg tas i bruk

- a) Før fritidsbebyggelse innenfor planområdet tas i bruk skal skibro ved kryssing av Fyrieggvegen nederst i H21 være ferdigstilt.