

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR DEL AV GNR. 74 BNR. 3, RÅSAVATNET, GILJASTØLEN, PLANID 20090004

I medhald av ny PBL av 27. juni 2008 er det utarbeidd Detaljregulering for del av gnr. 74, bnr. 3, Råsavatnet, Giljastølen. Plan ID 20090004.

Føresegnene gjeld for detaljreguleringsplan, datert 3. januar 2011, korrigert 24. mai 2011 etter 1.g. handsaming i planutvalet. Plankartet har målestokk 1 : 2000 og med same datoar.

Høyingsutkast for planendring datert 31.08.2022.

Planområdet er avgrensa som synt med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen og føresegnene gjeld framfor tidlegare utarbeidde reguleringsplanar og er bindande for arealbruk, frådelling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet.

1 Rekkefølgeføresegner

- a) Det skal utarbeidast plan for avlaup for planområdet, som skal godkjennast av kommunen før det kan gjevast byggjeløyve. Dersom planen vedkjem eigedomar utanfor planområdet skal det dokumenterast at det ligg føre avtalar som sikrar tilkomst og rett til resipient.
- b) Tilkomstvegen til hyttefeltet kan utbetrast innafor rammene i plankartet. Oppgradering vil skje i takt med hyttebygginga og behovet for betre vegtilkomst.
- c) VA-anlegg skal vera ferdig utbygd før det vert gjeve ferdigattest på hytter.
- d) Parkeringsplassar skal byggjast ut i samsvar med utbygginga av feltet. Dokumentasjon på parkering skal leggjast ved søknad om tiltak.
- e) Krysset ved fylkesvegen skal vere opparbeidd og gjeven brukstillatelse av Fylkeskommunen før nye hytter får byggetillatelse.

2 Generelle føresegner

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, inkludert illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner dei tiltaksom skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning
- b) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal vegeterast innan 1 år etter slutten på anleggsverksemd
- c) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om revegetering, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast

3 Busetnad og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

3.1 Generelle føresegner

- a) I byggeområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande eller liggande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha farge som tilpassast naturen i området.
- c) Synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 60 cm. Terrasse skal ikkje liggje høgare enn 0,5 m frå bakkenivå. Terrasse/platting skal etablerast innanfor byggegrenser.
- d) Ikkje utbygde delar av tomta skal vera mest mogeleg naturmark.
- e) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per oppført fritidsbustad på tomt eller i nærheit til hytter.
- f) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å sikre farleg område på tomtegrunn (ved fare for menneske eller dyr), samt for å halde husdyr på beite borte frå delar av tomta eller styre uønska ferdsel som ikkje er heimla i planen

3.2 Fritidsbusetnad- frittliggande

For alle hyttebygg innan planområdet gjeld:

- a) Takvinkelen skal vere saltak mellom 27 og 35 grader. Maks mønehøgde lik 5,5 m over topp gulv for T1-T15, T17-T19 og E1. Maks mønehøgde lik 7,0 m over topp gulv for T16 og E2-E3. Arkar i takflater tillatast ikkje. For T1-T4 skal møneretning til hovudbygning være omtrentleg parallelt med vegen.
- b) Tomteutnytting:
 - Det tillatast sett opp fleire bygningar på tomta. Med bygning forstå ein i dette tilfellet bygningskroppar som er frittstående eller kjeda saman med mellom-gang/sluse eller klossa saman.
 - Største bygningskropp/bygningsdel kan vere 80 m². Sekundærbygg skal underordne seg hovudbygningen og kan ikkje være innredet som selvstendige bueining.
 - Samlet tillat BYA for T1-T4 er 110 m². Samlet tillat BYA for T5-T15 er 138 m². Samlet tillat BYA for tomtene T16-T19 er 150 m². Samlet tillat BYA for tomtene E1 og E4-E7 er 130 m². Samlet tillat BYA for tomt E2 er 160 m² og E3 er 200 m². Terrasser og parkeringsplassar vert ikkje medrekna i BYA.
 - Sekundærbygg kan ha mønehøgde inntil 4,7 m fra topp gulv. På T1-T4 tillates 1 tilleggsbygg på tomta. På T5-T19 og E1-E6 tillates 2 tilleggsbygg på tomta.

- c) Hovudbygningar skal ha torvtak, sekundær-bygningar kan ha torvtak/tretak. Ved etablering av torvtaket skal det nyttast frøblanding med bakgrunn i lokale grasartar.
- d) Det er ikkje høve til å oppstille campingvogner for eige bruk eller til utleige innan planområdet.

3.3 Skianlegg (Akebakke)

Det er høve til vegetasjonsrydding og enkel bakkeplanering til skibakke forskileik. Skitrekk kan oppgraderast i høve til dagens standard.

3.4 Skiløype

Det kan etablerast skiløype ved å vegetasjonsrydde og bakkeplanere i ei breidde på inntil 5 m.

3.5 Andre typer bebyggelse og anlegg - Renovasjon

- a) Det er høve til å etablere bygningar og anlegg til den til einkvar til gjeldande renovasjonsordninga i kommunen.
- b) Det er høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg innan føremålet, inkludert koplingsanlegg.
- c) På avsett areal på parkeringsplass kan det oppførast reidskapsbu på inntil 5x8 m, mønehøgde 4,5 m², hovudsakleg meint for løypeutstyr og anna som trengst for løypepreparering og frakting på snødekt mark. Det skal nyttast materialar og fargar som gjeld for hyttebygginga.

3.6 Vassforsyningsanlegg

- a) Det er høve til å bore etter vatn i avsett areal, borehol vatn (2 stk). Før vassforsyning vert sett i drift skal det vere dokumentasjon frå Mattilsynet om godkjent kapasitet og kvalitet.

3.7 Avløpsanlegg- infiltrasjonsanlegg - R

Det er høve til å etablere reinseanlegg innan føremålet til reinsing av grå- og svartvatn frå fritidsbustader innan planområdet. Føremålet inkluderar infiltrasjonsareal.

3.8 Næring/tenesteyting - stølsområde

- a) Det er høve til å byggje stølsanlegg som kommersielt anlegg for stølsopp-leiving og servering av "stølsmat".
- b) Bygningar som oppførast på området skal ha preg av autentiske stølsanlegg, som kopiar av stølar i området. Aktuelle føremål for bygningar i stølstunet er opphaldsrom for stølsdrivarar, opphaldsrom for storfe og andre husdyr, produksjonshus for diverse mjøl- og mjølkeprodukt.
- c) Maksimal mønehøgde på stølsbygningar er 4,0 m
- d) Maksimal mønehøgde på felleshus/serveringsbu er 6,0 m, maksimalt BYA = 500 m².

- e) Maksimalt BYA på næringsarealet samla = 750 m².
- f) Terrenget kan opparbeidast som eit stølsområde.
- g) Ved første byggemelding i stølsområdet skal plan for heile stølsområdet visast.

4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12 -5 nr. 2)

4.1 Køyreveg

- a) Køyrearealet kan etablerast innanfor streksymbolet "regulert kant køyrebane". Planen omfatter del av eksisterende fylkesveg.
- b) Areal som ikkje nyttast til køyrebane eller parkeringsfelt skal revegeterast.
- c) Teknisk utforming av krysset fv. 281 x adkomstvei skal være iht. håndbok 017 og 263.

4.2 Annan veggrunn - grøntareal

Areal innan føremålet kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft). Sideareal til veg skal revegeterast.

4.3 Tekniske bygging/konstruksjonar – Trafo, nettstasjon

- a) Det er høve til å etablere høgspennet trafo i området, trafo. Jfr. omsynssone under eigen føresegn.
- b) Det er høve til å etablere grøftetraséar innan føremålet til framføring av straum, tele-, fiber-, tv-, vass- og kloakkleidningar til og frå fritidsbustader innan planområdet.
- c) Etter avslutta anleggsverksemd skal området revegeterast med plantemateriale frå området.

4.4 Parkeringsplasser

- a) Parkeringsareal kan etablerast innanfor streksymbolet "regulert parkeringsfelt"
- b) Regulert p-plass ved fylkesvegen, P1, er felles for 72/1, 73/1 og 74/3 og dei hytter som utgår frå desse bruk.
- c) Det viste parkeringsarealet dekkar behovet for eksisterande og planlagde hytter på desse bruk. Eigne planar vert fremma under 72/1 og 73/1.
- d) Regulert p-plass, P2-3, skal dekke behovet for parkering til stølsområdet. Anlegg for VA/infiltrasjon kan legges under P3.
- e) P4 er parkeringsplass for T4.

4.5 Kom. tekniske infrastrukturtraseer – VA leidning og straum

- a) Det er høve til å etablere grøftetraséar innan føremålet til framføring av straum, tele-, fiber-, tv-, vass- og kloakkleidningar til og frå fritidsbustader innan planområdet.
- b) Etter avslutta anleggsverksemd skal området revegeterast med plantemateriale frå området.

5 Grønstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg

- a) Arealet langs fylkesvegen kan tilrettelegges til turvei/skiløpe til sommar eller vinterbruk.
- b) Veggen inn til Felt A skal vere Turveg, køyrbar sti, med grasdekke.

6 Landbruks- natur- og friluftsføremål (Pbl 12-5 nr. 4)

6.1 Friluftsområde på land

- a) Det er høve til å etablere løypetraséar til vinter- og sommarbruk. Det er høve til å føretake mindre terrenginngrep for løypekøyning.
- b) Det er høve til å etablere ljosanlegg. Kablar dertil skal gravast ned i bakken. Det er ikkje høve til å drifte ljosanlegget etter kl. 23.
- c) Det er høve til å grave ned straumkablar og vass- og avlaupsleidningar.
- d) Det er høve til å tilrettelegge naturterrenget på ein slik måte at dette gagnar bruken som lokal samlings- og bål plass.
- e) Områdets naturlege karakter skal oppretthaldast. Det er likevel høve til mindre konstruksjonar til bål brenning og sitjeplass samt terrengtilpassingar dertil.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

7.1 Friluftsområde og småbåtanlegg i sjø og vassdrag, båtopplag og badeområde

- a) Friluftsområde i sjø og vassdrag opprettholdes uberørt
- b) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Det kan fortøyast småbåtar på inntil 10 fot, kajakkar og kanoar i området. Det tillates ikke brygger eller kaianlegg.
- c) Båtopplag for kanoar og småbåtar på land. Området kan benyttes til lagerplass for kanoer og småbåter. Det tillates ikke bygninger eller permanente konstruksjoner i området.
- d) Badeplass kan etablerast med grasbakke og mindre tilrettelegging i vasskanten.

8 Omsynssoner (Pbl 12- 6)

8.1 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkabler)

Innanfor sona må det hensyntakast at det er etablert høgspenningsanlegg (nettstasjon og høgspenningskabel. Tiltak innanfor formålet må skje etter forskriftene for slike anlegg.

8.2 Sikringsone - frisikt

Det skal ikkje vere sikthindringar på over 50 cm over køyrebana innan området. Ferdig preparert skiløype må ikkje komme høgare enn 0,5 m enn vegbanenivå i frisiktsonene.

Valle den 3. januar 2011

Revidert 31. august 2022 etter mindre endring av reguleringsplan.
Revidert 24. mai 2011 etter 1 gangs handsaming i planutvalet. gjennomgang.
Revidert 21. februar 2012 etter offentlig ettersyn
Revidert 26. september 2012 etter mekling

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Varsel om oppstart av planarbeid:	<u>11.11.2009</u>
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	<u>31.03.2011</u>
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	<u>25.05.2011-12.07.2011</u>
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	<u>08.03.12</u>
Eigengodkjent i kommunestyret den:	<u>05.11.12</u>

Stad, Dato

Sign.

Stempel