

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR GILJASTØLEN, RÅSAVATNET, DEL AV GNR. 74 BNR. 3, PLAN NR 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.

Planområdet er avgrensa som synt med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen og føresegnene gjeld framfor tidlegare utarbeidde reguleringsplanar og er bindande for arealbruk, frådeling 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 Statens Vegvesen før nye hytter får byggetillatelse.

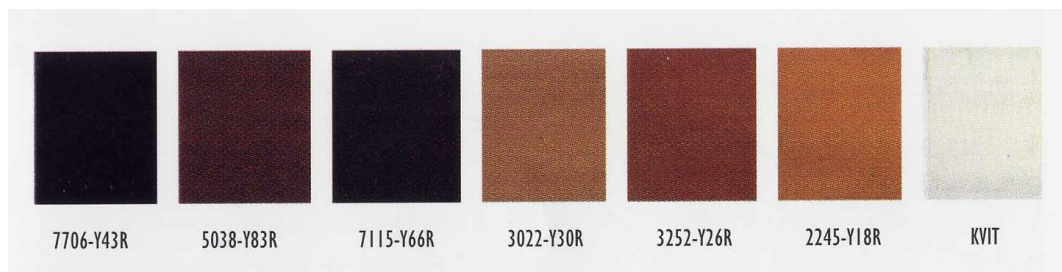
2 Generelle føresegner

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, inkludert illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Illustrasjonsplan skal gjere greie for korleis biloppstilling er tenkt på tomte, innehalde korrigererte høgdekoter og syne inngrepsfrie areal. 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 i tråd med gjeldande fargekart. Tak skal tekkast med torv.
- c) Synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 60 cm. Terrasse skal ikkje liggje høgare enn 0,5 m frå bakkenivå og vera bygd på terreng, pilarar godtakast ikkje. Maksimal terrassestorleik er 25 m².
- d) Ikkje utbygde delar av tomta skal vera mest mogeleg naturmark.
- e) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per oppført bueining. Ved vinterparkering ved fylkesvegen skal nødvendige pplassar dokumenterast der. For sommarparkering skal det vere etablert 2 pplassar pr bueining på eiga tomt.
- 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
- g) For kvar tomt skal det ved byggemelding av **første** bygning lagast situasjonsplan som syner den ferdig utbygde tomta, inkludert inngrepsfrie område på tomta.
- h) Fylgjande fargeskala skal nyttast:

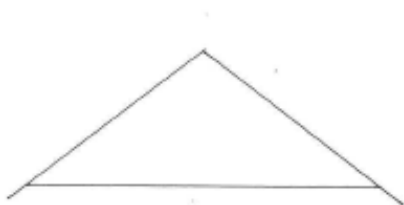


Kvitt kan nyttast til vindaugeinnramming.

3.2 Fritidsbusetnad- frittliggende

For alle hyttebygg innan planområdet gjeld:

- a) Takvinkelen skal vere saltak (gjennomløpande mønetak) mellom 27 og 35 grader. Møne- og gesimshøgde, høgde o.k. golv grunnmur, tal på tillete bygg og seksjonar og maksimal tillete m² BYA er nedfelt i tabellform lagt ved reguleringsplanens tekstdel og er ein del av desse føresegnene. Opp til 30 m² ikkje overbygde parkeringsplassar på byggeområde, inngår ikkje i BYA-berekinga.



Saltak med
takvinkel
mellom 27 og 35
grader. Arkar i
takflater tillatast
ikkje.

- b) Koordinatpunkt for kvar tomteining som er oppført i tabellen, skal stå innanfor veggane i hovudbygget. Hovedbyggets møneretning skal følgje retningspil slik som vist på plankartet.
- c) Tomteutnytting:
- Største bygningskropp/bygningsdel kan vere 80 m², største sekundærbygning 60 % av hovudbygning og andre sekundærbygningar inntil 40 % av hovudbygning. Parkeringsareal inngår i tabell for BYA med 2 plassar, i alt 36 m², men 1 plass kan vere under tak/i bilhus. Det kan tillatast oppført fleire hovedbygningar, men totalt bebygd areal skal vere innanfor rammene fastsett i tabellen under.
 - sekundærbygg kan ha mønehøgde inntil 4,7 m frå o.k. golv.
 - det tillatast sett opp fleire bygningar på tomta. Med bygning forstås ein i dette tilfellet bygningskroppar som er frittstående eller kjeda saman med mellom-gang/sluse eller klossa saman.
 - Tabell bak i føresegnene fastset kor mange sekundærbygningar som kan byggjast på den aktuelle tomta.
 - På kvar tomt kan det etablerast berre 1 bueining. Sekundærbygningar kan ikkje vere innreidde som sjølvstendige bueiningar. Seksjonering er ikkje tillete.
- d) Utforming av bygningar, byggeskikk: Bygningar på kvar tomt skal setjast opp i tre og vere kledd med trepanel, anten ukanta panel (stående eller liggande) eller ståande låvepanel. Lafta bygningar er også tillete. Hovudbygningar skal ha torvtak, sekundærbygningar kan ha torvtak/tretak. Minimum 40 cm utstikk til pannebord. Synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 60 cm. Alle vindauge skal ha gjennomgåande sprosser. Ved etablering av torvtaket skal det nyttast frøblanding med bakgrunn i lokale grasartar.

- e) Parabolanlegg på den enkelte hytte eller tilhørende uthus skal vera av liten type (max 500 mm tallerken) og vera diskret plassert, med farge i samsvar med veggen den er plassert på.
- f) Det er ikkje høve til å oppstille campingvogner for eige bruk eller til utleige innan planområdet.
- g) Det skal vere minst 40 cm takutstikk over ytterkant vegg
- h) Tabell over tomtene:

Tomt nr	Tomte areal m2	Tillatt BYA m2	Tal på tilletne tilleggs-bygg	Antal plan	X	Y	Terreng-høgde Z	Ok golv	Møne-høgde frå OK golv
Felt B									
T1	1342	110	2	1 plan	6 523 911,40	341 440,20	483,45	484,20	5,50
T2 UU	1051	110	2	1 plan	6 523 944,00	341 463,20	483,69	484,00	5,50
T3 UU	806	110	2	1 plan	6 523 971,90	341 476,80	481,83	482,50	5,50
T4	846	110	1	1 plan	6 524 008,70	341 498,60	482,46	483,00	5,50
T5	1200	115	1	1 plan	6 524 002,10	341 531,10	489,31	488,50	5,50
T6	943	133	2	1 plan	6 523 972,40	341 572,90	491,00	491,40	5,50
T7	1319	115	1	1 plan	6 523 993,40	341 580,90	487,89	486,40	5,50
T8	utgår								
T9	838	133	2	1 plan	6 523 880,80	341 526,60	499,44	498,50	5,50
T10	1302	120	2	2 plan	6 523 848,10	341 523,00	499,95	500,00	6,00
T11	882	133	2	1 plan	6 523 862,80	341 478,90	498,14	497,60	5,50
T12	763	133	1	1 plan	6 523 893,00	341 507,20	496,50	495,30	5,50
T13	1240	133	2	1 plan	6 523 899,60	341 475,90	493,35	492,30	6,00
T14	905	115	1	2 plan	6 523 925,50	341 491,40	492,60	493,50	6,00
T15	677	110	1	2 plan	6 523 955,30	341 500,30	490,88	491,00	6,00
Felt A									
T16	1223	133	2	2 plan	6 523 886,00	341 750,50	486,95	487,00	6,00
T17	706	133	1	1 plan	6 523 912,90	341 741,50	489,24	489,20	5,50
T18	1339	150	2	1 plan	6 523 939,90	341 723,20	494,97	495,00	4,50
T19	1321	133	2	1 plan	6 523 955,80	341 706,00	493,09	493,00	5,00
Eksist.									
E1	1349	110	2	1 plan					4,50
E2	1495	160	2	2 plan					6,00
E3	1197	200	2	2 plan					7,00
E4	911	130	2	1 plan					5,50
E5	1272	130	2	1 plan					5,50
E6	1272	130	2	1 plan					5,50
E7	1272	110	0	1 plan					5,50

UU betyr krav om Universell Utforming, både uteareal og hyttebygg.

Antal plan – fastset antalet plan over kvarandre. For hytter som tillatast oppført med 2 plan, skal nederste plan vere underetasje (delvis under terrengnivå).

OK golv fastset nivå for ferdig golv på lågaste golvnivå i hovudbygget (ferdig golv i underetasje for hyttene som tillatast oppført med 2 plan).

Mønehøgde frå o.k. golv målast frå lågaste golvnivå (ferdig golv i underetasje for hyttene som tillatast oppført med 2 plan).

3.3 Skianlegg (Akebakke)

Det er høve til vegetasjonsrydding og enkel bakkeplanering til skibakke for skileik. 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 ver 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) Utforming av bygningar i stølstunet skal i hovudsak følgje føresegnene under 1.1.2 når det gjeld takvinkel, materialbruk og fargesetjing.
- h) 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 omfattar 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 bygg/konstruksjonar – Trafo, nettstasjon

- a) Det er høve til å etablere høgspent trafa i området, trafa. Jfr. omsynssone under eigen føresegn.
- b) Det er høve til å etablere grøftettraséar 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.

4.5 Kom. tekniske infrastrukturtraseer – VA leidning og straum

- a) Det er høve til å etablere grøftettraséar 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) Vegen 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 løypekøyring.
- 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 ikkje brygger eller kaianlegg.
- c) Båtopplag for kanoar og småbåtar på land. Området kan benyttes til lagerplass for kanoer og småbåtar. Det tillates ikkje bygningar 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 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