

# Detaljregulering: Børrenøse

REGULERINGSFØRESEGNEN – til behandling

---

<b>Plan-ID:</b>	2015005
<b>Journalnr.:</b>	2015/170
<b>Godkjent av kommunestyret:</b>	24.9.2015
<b>Revisjon:</b>	
- <b>Føresegna 11 vart endra av HU:</b>	17.11.2015
<b>Føresegna sist endra:</b>	20.11.2015

---

Detaljreguleringa «Børrenøse», med plan-ID 2015005, er utarbeidd etter plan og bygningslova av 27.6.2008 nr. 71 (heretter kalla «pbl»), § 12-3 (detaljregulering). 2015005 erstattar «Bebyggelsesplan for Børrenøse, S1 og S2» med plan-ID: 0545B001, som ble godkjent av kommunestyret 15.10.2004.

Føresegna gjeld for det området som er synt med grense i plankartet med målestokk 1:2500, sist revidert 20.11.2015. Føresegna er heimla i pbl § 12-7 og kjem i tillegg til de krav som lova og tilhøyrande forskrifter elles stiller.

## 1. AREALFORMÅL

Arealet innanfor planområdet er regulert til fylgjande formål, jf. pbl § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 første ledd nr. 1):

<b>Fritidsbebyggelse</b>	<b>(kode 1120)</b>
<b>Forretninger</b>	<b>(kode 1150)</b>
<b>Fritids- og turistformål</b>	<b>(kode 1170)</b>
<b>Næringsbebyggelse</b>	<b>(kode 1300)</b>
<b>Skianlegg</b>	<b>(kode 1410)</b>
<b>Skiløypetrasé</b>	<b>(kode 1420)</b>
<b>Energianlegg</b>	<b>(kode 1510)</b>
<b>Telekommunikasjonsanlegg</b>	<b>(kode 1570)</b>
<b>Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål</b>	<b>(kode 1900) (FFT1 og FN1)</b>

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 første ledd nr. 2):

<b>Veg (felles privat adkomst)</b>	<b>(kode 2010)</b>
<b>Annen veggrunn – grøntareal</b>	<b>(kode 2019)</b>
<b>Parkering</b>	<b>(kode 2080)</b>

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 første ledd nr. 3):

<b>Naturområde</b>	<b>(kode 3020)</b>
<b>Friområde</b>	<b>(kode 3040)</b>

HENSYNSSONER (pbl § 12-6, jf. § 12-7 nr. 1)

<b>Bestemmelsesområde</b>	<b>(kode B1_1-3)</b>
---------------------------	----------------------

## 2. FELLES FØRESEGNEN

### 2.1. Krav til søknad

Ved søknad om tillating for igangsetting skal leverast ein situasjonsplan som synar hytta si plassering og korleis tomte er tenkt opparbeida. Er tiltaka omfattande med tanke på

oppfylling, graving, støttemurar og liknande, skal dette bli gjort greie for i ein egen utomhusplan i målestokk 1:200, samt i tekniske berekningar.

## **2.2. Bygga si plassering**

Bygningsforma som er synt på plankartet er ikkje bindande, men skal vere retningsliner for utbygginga. Kvar enkelt bygning skal plasserast i terrenget etter ei synfaring av utbyggar. Det skal settast ut nummererte pælar på tomta (kartfesta av utbyggar). Bygga skal plasserast slik at pælane ligg innanfor grunnmuren. Anna plassering må grunngjevast i forbindelse med byggemelding og skal godkjennast av kommunen.

## **2.3. Byggjegrænse**

Byggjegrænse mot nabogrænsen er fire meter og er angjeve i plankartet.

## **2.4. Tilpassing til terrenget**

Bygga skal tilpassast til terrenget. Sokkeletasje er tillate der terrenget legg til rette for det. Synleg sokkel skal ha trekledning eller ha natursteinsmur. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter over ferdig planert terreng.

## **2.5. Tal på brukseiningar og bebyggelse på kvar tomt**

Det er tillate med meir enn ei brukseining på kvar tomt.

Den samla tillatne bebyggelsen som kan førast opp er:

- a) ein bygning (hytte og uthus/garasje under same tak)
- b) to bygningar (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)
- c) tre bygningar (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)
- d) tre bygningar (to frittstående hytter og frittstående uthus/garasje)

Dersom bygga blir ført opp som to eller tre bygningar, er det ein føresetnad at desse blir plassert i tunform, og så nære kvarandre at dei ikkje kan danne einingar som seinare kan skiljast ut.

Der fleire einingar dannar eit tun, kan det førast opp ein portal. Denne skal bli bygge- og nabovarslet på vanleg måte.

## **2.6. Bygninganes tak**

Bygningar skal ha saltak med ein takvinkel på 25-35 grader. Retning for taket er gjeve i plankartet. Der det ligg til rette for fleire bygningar i ei gruppe (sjå punkt 2.5) kan enkelte av dei ha møneretning på tvers av det angjevne. Taka skal ha torvtak. Bygningar innafor ei og same tomt skal ha lik takvinkel.

## **2.7. Materialar, fargar, tilpassing og vindaug**

Ved behandling av byggjemelding skal kommunen sjå til at bygga får ein god form, og at material- og fargebruk samsvarar med det som er vanlig brukt i området. Bygga skal òg bli tilpassa terrenget på ein god måte.

Fargane på husa skal vere mørke jordfargar. Det kan nyttast to fargar på kvar bygning. Bygningar i tun, eller som høyrar naturleg saman, skal ha lik farge. Kommunen skal krevje framlagt dømer på val av fargar.

Vindauga skal vere oppdelt med postar og losholtar. Småruta vindaug skal ha gjennomgåande srosser.

## **2.8. VA, renovasjon etc.**

Alle nye bueiningar i området skal bli knytt til elektrisitet, tele, offentleg vatn- og avløpsleidning og kommunal renovasjon. Leidningar for el-kraft, telekommunikasjon og antenneanlegg skal leggst som jordkablar. Transformatoriosk og liknande blir berre tillate der det etter skjønn ikkje blir til ulempe. Parabolantenner er ikkje tillate.

## **2.9. Garasje og uthus/bod**

Garasjar og uthus/bodar skal førast opp i ein etasje. Dei skal ha same detaljering og takvinkel som andre bygg på same eigendom. Gesimshøgda skal ikkje overstige 2,5 meter målt frå grunnmuren sin overkant.

## **2.10. Oppstillingsplass for bil**

For kvar eining skal det vere to oppstillingsplassar/garasje for bil. Kvar oppstillingsplass skal vere på 18 m<sup>2</sup>, og desse reknast med i BRA. For einingar under 60 m<sup>2</sup> kan det avsettast ein oppstillingsplass.

## **2.11. Areal utomhus og naturleg vegetasjon**

Areala utomhus skal i størst grad bevarast med naturleg vegetasjon. Mindre areal med plen er tillate. Tomteområde som må ryddast for vegetasjon skal bli synleggjort i situasjonsplanen ved søknad om tillating til bygging.

Areala utomhus skal opparbeidast samstundes med at dei andre byggearbeida på tomta er i gang. Dei skal vere ferdigstilt seinast eitt år etter at tillating til bruk er gitt og før ferdigattest blir utstedt.

Sår i terrenget, som fylgje av byggjetiltak, vegar, leidningar etc. skal sås til, eller det skal leggst til rette for at naturleg vegetasjon kan revegetere seg.

## **2.12. Gjerde**

Det er tillat å sette opp gjerde. Maksimalt areal som kan bli gjerda inn er 150 m<sup>2</sup>. Det er berre tillat med skigard med doble og runde staur. Største tillatne høgde er 1,3 meter.

Etablering av gjerde skal gjerast saman med byggemelding av dei andre bygga, eller som eit eige tiltak. Då skal naboar og heimelshavarar ha godkjent tiltaket på førehand, jf. punkt 2.1.

## **2.13. Skilt**

Ut over skilt med hytta sitt nummer er det ikkje tillat med skilt og reklameinnretningar. Utbygger vil utvikle ein type skilt for einsarta nummerering av hyttene. Andre typar vil ikkje bli godkjent.

## **2.14. Kulturminne**

Om det i forbindelse med tiltaka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast dersom det påverkar kulturminne eller sikringssona til dette (5 meter), jf. lov om kulturminne § 8. Kultureininga hjå Oppland fylkeskommune skal varslast med ein gong, slik at dei kan gjere ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt på kva vilkår.

## **2.15. Strid mot plan**

Etter vedtak av denne detaljreguleringa kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og den sine føresegrar.

### 3. FRITIDSBEBYGGELSE

#### 3.1. Formål

I områda kan det førast opp sjølveigar fritidsbustader.

#### 3.2. Storleik, utnytting etc.

BRA kan vere på opptil 20 % av tomta. I området kan det maksimalt vere bygg på 1 etasje. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vere høvesvis 2,5 og 4,6 meter målt frå overkant av grunnmur.

Innanfor området kan det byggast hems eller «oppstuggu» på under 1/3 av bygd areal. Største tillatne høgde på knevegg er 1,5 m, og mønehøgda skal ikkje overstige 6,0 meter frå grunnmuren sin overkant. Flaggstang er ikkje tillate.

### 4. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

#### 4.1. Formål

I området er målsettinga einingar for kommersiell utleige og firmahytter. Det kan byggast hytter og leilegheitsbygg for utleige og naudsynte felles bygningar knytt til drifta av desse.

#### 4.2. Storleik, utnytting etc.

BRA kan vere på opptil 40 % av tomta. I området kan det maksimalt vere bygg på 2 etasjar. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vere høvesvis 8 og 12 meter målt frå overkant av grunnmur.

Der er tillate med flaggstang med ei høgde på inntil 6 meter. Skilting kan tillates etter godkjenning frå kommunen.

#### 4.3. Om einingar i privat eige og delvis i privat bruk

Når einingar i blir selt til private og det blir etablert privat bruk i delar av året, skal utleigeperioden vere på minst 9 av årets 12 månadar. Ved utrekning av dette skal det takast utgangspunkt i kvar enkelt eining, og ikkje i talet på senger som er leigd ut.

### 5. SKIANLEGG

#### 5.1. Formål og utnytting

Området skal sikre tilstrekkeleg areal til naudsynte bygg, anlegg og «nedfartar» tilknytt drifta av alpinanlegget. Enkle sommaraktivitetar tillates (tilrettelegging for tur- og sykkelløypar m.m.).

### 6. SKILØYPETRASÉ

#### 6.1. Formål og bruk

Områda for skiløypetrasé skal sikre areal for opparbeiding og preparering av langrennsløyper. Sommartid kan det leggast til rette for tur- og sykkelløyper i her.

Innanfor desse områda er rydding av vegetasjon tillat utan søknad til kommunen. Det skal ikkje gjerer varige tiltak i desse områda som strid mot arealformålet.

## ENERGIANLEGG

### 6.2. Formål

Innanfor dette arealet tillates trafostasjon for el-forsyning.

## 7. Telekommunikasjon

### 7.1. Formål

Innanfor dette arealet tillates bygg for telekommunikasjon.

## 8. OMRÅDER FOR KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSSORMÅL

### 8.1. FFT1: Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål

#### 8.1.1. Formål

I området er arealformålet ein kombinasjon av «fritidsbebyggelse» (kode 1120) og «fritids- og turistformål» (kode 1170). Det betyr at det kan bli bygd hytter og leilighetsbygg både for privat bruk, men òg med tanke på kommersiell utleige, samt firmahytter. Når det gjeld einingar før kommersiell utleige gjeld føresegna 4.3.

#### 8.1.2. Storleik, utnytting etc.

##### 8.1.2.1. Område B1\_1

Sjå punkt 4.2 for føresegnene som gjeld for dette området.

##### 8.1.2.2. Område B1\_2

BRA kan vere på opptil 25 % av tomta. I området kan det maksimalt vere bygg på 2 etasjar. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vere høvesvis 5,6 og 8 meter målt frå overkant av grunnmur. Flaggstang er ikkje tillat.

##### 8.1.2.3. Område B1\_3

Sjå punkt 3.2 for føresegnene som gjeld for dette området.

### 8.2. FN1: Forretninger og næringsbebyggelse

#### 8.2.1. Formål

Dette området legg til rette for utøving av næring og forretningar (mindre detaljhandel).

#### 8.2.2. Storleik, utnytting etc.

BRA kan vere på opptil 50 % av tomta. I området kan det maksimalt vere bygg på 2 etasjar. Det tillate med underetasje der terrenget ligg til rette for det. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vere høvesvis 8 og 12 meter målt frå overkant av grunnmur.

I under- og i 1. etasje er det tillate med forretning/detaljhandel. I 2. etasje er det tillate med utleigeeiningar. Føresegna 4.3. gjeld òg for desse utleigeeiningane.

Der er tillat med flaggstang med ei høgde på inntil 6 meter. Skilting kan tillates etter godkjenning frå kommunen.

## 9. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 9.1. Veger

Det skal opparbeidast private vegar som tilkomst til hyttene slik som planen visar. Før vegane blir opparbeida kan kommunen krevje å få førelagt seg lengde- og tverrprofilar som skal godkjennast. Naudsynte inngrep skal gjerast så skånsamt som mogeleg.

Felles tilkomstveg og snuplass opparbeidas av heimelshavarane i fellesskap. Parkering skal skje på eiga tomt.

Heimelshavarar i planområdet skal kunne nytte samtlege private vegar som gang- og tilkomst til friområda og løypetrasear.

### 9.2. Annen veggrunn – grønt areal

Annen veggrunn er areal som sikrar areal til grøft og liknande. Det skal ikkje gjerast inngrep i desse areala som kan skade eller endre vegarealet.

### 9.3. Parkering

Areal for å sikre parkering for besøkande til alpinanlegget og anna næringsliv i området.

## 10. GRØNNSTRUKTUR

### 10.1. Formål

Områda med grøn struktur skal sikre allmennheitas tilgjenge til naturen.

### 10.2. Naturområde

I dei områda som er definert som 'naturområde' skal vegetasjon og liknande takast vare på; her er det ikkje tillat å gjere varige inngrep.

### 10.3. Friområde

I friområdet kan det bli opparbeida stiar og til dømes utsiktspunkt og grillplass med benkar og bord som er tilgjengeleg for allmennheita.

Det er ikkje tillate å setje i verk bygningsmessige tiltak når det etter kommunens skjønn er i strid med den bruken området er tiltenkt.

All hogst skal på forhand varslast kommunen. Ved behandling av slike varsel vil kommunen leggje stor vekt på vegetasjonens funksjon som skjerming og trivsel. Viktige naturelement, som store steinar, tre osv. skal søkast bevara ut frå omsynet området har som friluftslivs- og rekreasjonsområde for folk på hyttene og elles i området.

## 11. Hensynssoner

### 11.1. Bestemmelsesområde: Utforming (B1\_1-B1\_3)

Områda med kode B1\_1, B1\_2 og B1\_3 i arealformålet «kombinert bebyggelse og anleggsformål» angir kor stor BRA kan vere, kor mange etasjar det er lov å føre opp, samt gesims- og mønehøgde. Sjå føresegna under 8.

### 11.2. Bestemmelsesområde: Vilkår for bruk av areal (B2\_1)

Over område med kode B2\_1 skal innbyggjarane i Børrenøse hyttefelt ha tilkomst til alpinanlegget. B2\_1 går over eigedom 7/202 langs grenselina i vest mot eigedom 7/203 og regulert friområde (bredde inntil 3 meter).