

Detaljregulering: Børrenøse

REGULERINGSFØRESEGNEN – til behandling

Plan-ID: 2021001
Journalnr.:
Godkjent av kommunestyret:
Revisjon:

Detaljreguleringa «Børrenøse», med plan-ID 2021001 er utarbeidd etter plan og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 (heretter kalla «pbl»), § 12-3 (detaljregulering). Denne erstattar «Detaljregulering Børrenøse» med plan-ID: 2015005 som vart vedteken i kommunestyret 24.9.2015.

Føresegna gjeld for det området som er synt med grense i plankartet med målestokk 1:1500 datert Føresegna er heimla i pbl § 12-7 og kjem i tillegg til de krav som lova og tilhøyrande forskrifter elles stiller.

1. AREALFORMÅL

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

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

Fritidsbebyggelse	(kode 1120)
Forretninger	(kode 1150)
Fritids- og turistformål	(kode 1170)
Næringsbebyggelse	(kode 1300)
Skianlegg	(kode 1410)
Skiløypetrasé	(kode 1420)
Energianlegg	(kode 1510)
Telekommunikasjonsanlegg	(kode 1570)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	(kode 1800)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	(kode 1900)

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

Veg (felles privat adkomst)	(kode 2010)
Annen veggrunn – grøntareal	(kode 2019)
Parkering	(kode 2080)

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

Naturområde	(kode 3020)
Friområde	(kode 3040)

OMSYNSSONE (pbl § 12-6 første ledd nr. 3):

Skredfare	(kode 310)
Aktsemdsone flaum	(kode 320)

2. FELLES FØRESEGNER

2.1. Krav til søknad

Ved søknad om tillating for igangsetting skal leverast ein situasjonsplan som synar hytta eller leilegheitsbygget si plassering og korleis tomta 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 for FFT2, FFT3 og FFT6 er ikkje bindande, men skal vera retningsgevande 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 grunnjevast i samband med byggemelding og skal godkjennast av kommunen.

2.3. Byggjegrænse

Byggjegrænse på bakkenivå mot nabogrænse er fire meter og er angjeve i plankartet. Parkeringskjellar som er etablert under terreng kan etablerast inntil to meter frå nabogrænse.

2.4. Tilpassing til terrenget

Bygga skal tilpassast til terrenget. Sokkeletasje er tillate der terrenget legg til rette for det. Inntil 50% av sokkeletasje eller parkeringskjellar kan vera synleg over terreng. Synleg sokkel eller parkeringskjellar skal ha trekledning eller natursteinsmur. Synleg grunnmur under trekledning eller natursteinsmur 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 nabovarselet på vanleg måte.

2.6. Bygninganes tak

Bygningar skal ha saltak med ein takvinkel på 25-35 grader. 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 innanfor ei og same tomt skal ha lik takvinkel.

2.7. Materialar, fargar, tilpassing og vindauge

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 vera 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 vera oppdelt med gjennomgåande postar og losholtar. For områda FN1-3, FFT4 og FFT8 er det tillate med større vindauge der arkitektonisk form og uttrykk har kvalitetar som underbygger dette.

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. Parabolantennar er ikkje tillate.

2.9. Garasje og uthus/bod

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

2.10. Parkering og oppstillingsplass for bil

For kvar eining skal det vera to oppstillingsplassar/garasje for bil. Kvar oppstillingsplass skal vera på 18 m² og desse reknast med i BYA.

For leilegheitsbygg skal det etablerast 1,5 parkeringsplass pr. eining. For einingar under 60 m² kan det avsettast ein oppstillingsplass. Oppstillingsplass etablert i parkeringkjellar under terreng reknast ikkje med i BYA.

2.11. Areal utomhus og naturleg vegetasjon

Areal 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.

Areal utomhus skal opparbeidast samstundes med at dei andre byggarbeida på tomta er i gang. Dei skal vera ferdigstilt seinast eitt år etter at tillating til bruk er gjeve, og før ferdigattest blir gjeve (sendt ut).

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 100 m². 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 og flaggstong

Ut over skilt med bygningen sitt nummer er det ikkje tillat med skilt, reklameinnretningar eller flaggstong.

Utbygger vil utvikle ein type skilt for einsarta nummerering av hyttene. For områda FN1 – FN3 er det tillate utforming av egne skilt for kvart område under omsyn til bygninganes arkitektur.

2.14. Belysning

Ved all ny bebyggelse skal det leggest vekt på bruk av dempa utandørs belysning.

2.15. 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.

2.16. Strid mot plan

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

3. FRITIDSBEBYGGELSE FB1-2

3.1. Formål

I områda FB1-2 kan det førast opp sjølveigar fritidsbustader.

3.2. Storleik, utnytting etc.

BYA kan vera på opptil 25 % av tomta. I området kan det maksimalt vera bygg på 1 etasje. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera 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. Flaggstong er ikkje tillate.

4. OMRÅDER FOR KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

4.1. Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål (FFT1-6)

4.1.1. 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 leilegheitsbygg både for privat bruk, men òg med tanke på kommersiell utleige, samt firmahytter.

4.1.2. Storleik, utnytting, mv.

4.1.2.1. Område FFT1

BYA kan vera på opptil 50 % av tomta. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera høvesvis 8 og 12 meter målt frå overkant av grunnmur.

4.1.2.2. Område FFT 2 og FFT6

BYA kan vera på opptil 30 % av tomta. I området kan det maksimalt vera bygg på 2 etasjar. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera høvesvis 5,6 og 8 meter målt frå overkant av grunnmur. Flaggstang er ikkje tillate.

4.1.2.3. Område FFT 3

BYA kan vera på opptil 25 % av tomta. I området kan det maksimalt vera bygg på 1 etasje. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera 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.

4.1.2.4. Området FFT 4

BYA kan vera på opptil 50 % av tomta. Parkeringskjellar under terreng medreknast ikkje. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera høvesvis 10,5 og 14 meter målt frå overkant dekke over underliggjande parkeringskjellar. Det tillatast næringsverksemd i delar av parkeringsetasjen.

Det tillatast takoppbygg for tekniske installasjonar inntil 3,5 m over gesims, men trekt attende minst 6 meter frå tomtegrense. Takvinkel for mellomliggjande og underordna tak kan vera ned til 20 grader. Oppdeling av vindaug tilpassast bygningens arkitektur under omsyn til utsikt og lysinnslipp.

4.1.2.5. Område FFT 5

BYA kan vera på opptil 50 % av tomta. Minimum eit plan vil vera underetasje eller parkeringskjellar.

Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera høvesvis 7 og 9 meter målt frå overkant av grunnmur, eller overkant dekke av underetasje eller parkeringskjellar. Oppdeling av vindaug tilpassast bygningens arkitektur av omsyn til utsikt og lysinnslipp.

4.1.2.6. Område FFT8

BYA kan vera på opptil 60 % av tomta. Parkeringskjellar under terreng medreknast ikkje. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera høvesvis 10,5 og 14 meter målt frå overkant dekke over underliggjande parkeringskjellar. Det tillatast næringsverksemd i delar av parkeringsetasjen. Der terrenget ligg til rette for det kan det etablerast leiligheiter eller næringsverksemd i delar av parkeringskjellar/underetasje.

Det tillatast takoppbygg for tekniske installasjonar inntil 3,5 m over gesims, men trekt attende minst 6 meter frå tomtegrense. Det er tillate mindre takoppbygg med gesims inntil 12 meter frå overkant dekke over underliggjande parkeringskjellar. Takvinkel for mellomliggjande og underordna tak kan vera ned til 20 grader. Oppdeling av vindaug tilpassast bygningens arkitektur under omsyn til utsikt og lysinnslipp.

Skilting og flaggstong kan tillatast etter særskilt godkjenning frå kommunen.

5. Forretningar og næringsbebyggelse (FN1-3):

5.1.1. Formål

Desse områda legg til rette for utøving av fleire type næringar, og arealføremålet er ein kombinasjon av arealføremåla forretning(kode 1150), fritids- og turistføremål(kode 1170), næringsbebyggelse(kode 1300), kontor(kode 1310), hotell/overnatting(kode 1320) og bevertning(1330).

5.1.2. Storleik, utnytting etc.

BYA kan vera på opptil 60 % av tomta. Det er tillate med underetasje der terrenget ligg til rette for det. Maksimal gesimshøgde og mønehøgde kan vera høvesvis 10 og 14 meter målt frå overkant av grunnmur, eller overkant dekke av underetasje eller parkeringskjellar.

Skilting og flaggstong kan tillatast etter særskilt godkjenning frå kommunen.

6. ALPINANLEGG – ISA1-3

Formål og utnytting

Området ISA1-3 skal sikre tilstrekkeleg areal til naudsynte bygg, anlegg og «nedfartar» tilknytt drifta av alpinanlegget. Enkle sommaraktivitetar er tillate (tilrettelegging for tur- og sykkelløypar m.m.).

7. SKILØYPETRASÉ – SKI1-2

Formål og bruk

Områda SKI1-2 for skiløypetrasé skal sikre areal for opparbeiding og preparering av langrennsløyper. Sommartid kan det leggjast til rette for tur- og sykkelløyper her.

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

8. ENERGIANLEGG OG TELEKOMMUNIKASJON - EA

Formål

Innanfor desse areala er det tillate med trafostasjon for el-forsyning og bygg for telekommunikasjon.

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 opparbeidast 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. Annan veggrunn – grønt areal

Annan 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 (GN1-3)

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 (FRI1-4)

I friområdet kan det bli opparbeida stiar til eventuelle utsiktspunkt, og grillplassar 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 bevare ut frå omsynet området har som friluftslivs- og rekreasjonsområde for folk på hyttene og elles i området.

11. OMSYNSSONER

11.1. Skredfare

Innanfor omsynssone H310 (ras og skredfare) kan det ikkje etablerast tiltak som er i tryggleiksklasse S2 eller S3.

11.2. Aktsemdssone flaum

Innanfor omsynssone H320 er flaumfare ikkje avklara. Inntil det føreligg kartlegging av flaumfare kan det ikkje etablerast tiltak innanfor denne omsynssona. Dersom kartlegging «frikjenner» areal som ligg innanfor omsynssone H320, så vil byggegrense for området FFT8 fylgje 4 meter frå eigdomsgrense, medan det for områda FN1 og FN3 fylgjer føremålsgrense.

12. REKKEFYLGFJØRESEGN

Fylgjande rekkefylgfjøresegn gjeld for heile planområdet for tiltak som krev tilkopling til vatn og avløp:

- Før det gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet avsett til bygg og anlegg, jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, skal høgdebasseng på Grøvtølen (Filefjellstuene) på høgdekote 905 vera etablert og sett i drift. Det same må ny hovudledning frå Tørrisbrua og opp til høgdebasseng på høgdekote 905, og ny hovudledning frå det same høgdebasseng og opp til Børrenøse (planområdet).
- Før det gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet avsett til bygg og anlegg, jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, må det vera tilstrekkeleg reinsekapasitet på det kommunale reinseanlegget.