

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for

Gudbrandsdalsvegen 767

Sist revidert: 11.02.2025

Godkjent:

Planid: 34370105

1 Planens formål og avgrensning

Formålet med planen er å detaljregulere avsatt byggeområde i kommuneplanens arealdel til fritids og turistformål.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

2 Reguleringsformål og hensynssoner (PBL) §§ 12-5

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

Fritids og turistformål (FT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

Veg (V)

Annen veggrunn – Grønnstruktur

Parkering (P)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

Landbruk natur og friluftsområde (LNF)

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Bygg som skal bevares

3 Rekkefølgekrav

3.1 Før bruksendring

- A. Før det gis brukstillatelse for bruksendring skal tilstrekkelig vannmengde og kvalitet være sikret og dokumentert.

4 Fellesbestemmelser

4.1 Kabler og ledninger

- A. Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning, tele-/tv /datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

4.2 Vann og avløp

- A. Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.
- B. Det kan legges ledningstraseer for vann og avløp (inkludert overvann) i tilknytning til alle arealformål under bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.3 Mindre tekniske anlegg

- A. Det tillates oppføring av mindre tekniske anlegg definert som pumpehus over brønner, nodehus, nettstasjoner, kabelskap og VA-anlegg innenfor arealformål bebyggelse og anlegg og samferdsel og teknisk infrastruktur

4.4 Grunnarbeider/gravearbeider

- A. Før graving innenfor planområdet skal kabeleier kontaktes for kabelpåvisning, alternativt fra www.gemoatikk.no.

4.5 Dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større. Situasjonsplanen skal vise planlagt utbygging for hele delfeltet med minimum:

- Plassering av bygninger
- Plassering og utforming av adkomst
- Parkeringsplasser
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, uttrykning, og varelevering.
- Endring av terreng (både fylling og skjæring) illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- Lengde og tverrprofil av tomte der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding vises.
- Forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng
- Utomhusplan
- Brannoppstillingsplass
- Overvannshåndtering
- Ev. Renovasjon
- Ev. Andre markfaste installasjoner

4.6 Overflatevann og flomtiltak

- A. Norsk Vanns tre-trinn strategi skal benyttes ved overvannshåndtering.
- B. Økt avrenning grunnet utbyggingen skal infiltreres eller fordrøyes lokalt
- C. Fordrøying av overvann skal dimensjoneres for en 100-års hendelse med 40% klimapåslag.
- D. Nye eller justerte flomveier skal dimensjoneres for minimum 200 års nedbørshendelse med 40% klimapåslag
- E. Alle stikkrenner og veggrøfter skal dimensjoneres for 200 års nedbørshendelse med 40% klimapåslag
- F. Andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres 200 års nedbørshendelse med 40% klimapåslag

4.7 Grønn energiforsyning

- A. Solceller, bergvarme- og jordvarmeanlegg tillates.
- B. Solceller skal plasseres på tak og skal være i ikke reflekterende materiale.
- C. Solcellepaneler tillates ikke plassert på eget stativ, men skal fremstå som en integrert del av bebyggelsen

4.8 Kulturminner

- A. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.9 Tilkjørte masser

- A. Tilkjorte masser skal ikke medføre forurensning i området, herunder også spredning av fremmede arter.

4.10 Parkering

- A. Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

5 REGULERINGSFORMÅL

5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1.1 Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal ha fasade i tre og/eller steinmaterialer
- B. Alle tak skal være dekket i mørke farger eller torv/sedum.
- C. Store flater med reflekterende materialer tillates ikke.

5.1.2 FT

- A. Områdene skal benyttes til overnattingsvirksomhet, storkjøkken og servering,
- B. Maksimal BYA=50%.
- C. Maksimal gesimshøyde kan være 10 meter over planert terreng.
- D. Maksimal mønehøyde kan være 15 meter over planert terreng
- E. Bygningene skal ha saltak eller pulttak
- F. Takvinkel skal være mellom 8 og 33 grader.
- G. Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak langs veg etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke

5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.2.1 Veg

- A. Områder merket V skal benyttes til privat veger.
- B. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinpolstring eller annet tiltak
- C. Alle nye veger som planlegges å krysse de vurderte bekkene må etableres på en slik måte at flomvann ikke ledes på avveie ved en dimensjonerende flom. Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% i henhold til TEK17 § 7-2.
- D. Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningskjøretøy hele året.

5.2.2 Annen veggrunn – grøntareal

- A. Arealformålet er sidearealer til veg og kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, stabiliserende tiltak, sikkerhetssone, overvannshåndtering, snøopplag og andre tekniske inngrep i forbindelse med vegen.

5.2.3 Felles parkering

- A. P skal benyttes som fellesparkering for gjester.
- B. Det tillates etablering av ladestasjoner på parkeringsplassene

5.3 Landbruks, - natur og friluftsområder

5.3.1 LNF områder

- A. LNF-arealer skal benyttes til bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- B. Områdene kan tilrettelegges med turstier, skiløyper og annen enkel tilrettelegging for det allmenne friluftslivet
- C. Det kan legges ledningstraséer for vann, avløp, overvann og kabler gjennom LNF-områdene.
- D. Områder rundt bekkedrag og vassdrag skal være inngrepsfrie eller tilfredsstillende sikret med hensyn til flomfare

5.4 HENSYNSSONER

5.4.1 Juridisk linje – bygg som skal bevares

- A. Bygninger merket med juridisk linje er regulert til vern slik at byggets karakter opprettholdes. Innvendig ombygging tillates.