20110620 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRØDALEN

Vedtatt 22.06.2011, sak 41/11, rev 09.05.2012, K-sak 43/12

Mindre endring av bestemmelsene vedtatt av økonomi- og planutvalget 04.11.2014, sak 84/14 og 31.05.2016, sak 50/16 og formannskapet 23.05.2019, sak 41/19

Mindre endring av bestemmelsene 06.10.2022, F-sak 59/22

Mindre endring med nytt punkt 2.4 Skiløypetrase, 17.10.2024, F-sak 63/24

Endring med nytt punkt 2.2 c) byggegrense for serviceanlegg med bestemmelse

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

a. Største samlet tillatte bebygd areal (T-BYA) er 100 m² per tomt/feste inklusive overbygde terrasser og eventuelle uthus/anneks. Dette er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan dokumenteres god landskapstilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng. Areal for parkeringsplass på tomt/feste tillates i tillegg til maks T-BYA 100m2 forutsatt at den er åpen uten overbygning og at tomta er tilknyttet regulert vegadkomst.

b. For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Høyde på fylling i forhold til opprinnelig terreng skal maksimalt være 1m.

c. Mønehøyde skal maksimalt være 5,4 m fra ferdig planert terreng for hytter og 4,6 meter fra ferdig planert terreng for anneks.

d. Mur- eller pillarhøyde skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng.

e. Terrasse tilpasses terrenget. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng. Maksimal størrelse på opphøyd terrasse er 30 m2.

f. Det kan innenfor den totale arealbegrensningen være tillatt å bygge ett separat uthus/anneks plassert sammen med hytta slik at det hele framstår som en naturlig enhet. Anneks kan inneholde rom for beboelse, men er da et søknadspliktig tiltak. Arealet for uthus/anneks skal ikke være over 25 m2.

g. Det skal nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser. (naturstein, treverk, torv, skifer) og mørke jordfarger (mørkebrunt, mørk grå). Sterke eller lyse farger tillates ikke. Som taktekking benyttes fortrinnsvis torv som i struktur glir best mulig inn i naturlandskapet. Alternativt kan annen taktekking som gir en matt, mørk virkning benyttes. Metallplatetak eller annen taktekking som har en blank virkning tillates ikke. Vinduer skal bestå av mindre enheter.

h. Valg av takvinkel innenfor 18-32 grader skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Hovedmøneretning skal følge terrengkoter. Eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen tillates ikke.

i. Som toalett i hyttene tillates biodo med lukket beholder, forbrenningsdo eller vannbesparende toalett som bruker maks 1 liter vann per spyling. Avløp fra toalett skal føres til tett tank. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.

j. Gråvann (vann fra vask, oppvask og dusj) kan infiltreres i grunnen som godkjent anlegg.

k. Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.

l. Flaggstenger tillates ikke oppført.

m. Det kan tillates inngjerdet inntil 30m2 ved hyttenes inngangsparti/uteplass/terrasse, ellers er gjerde eller rekkverk ikke tillatt.

n. Det er en forutsetning at beiting i området fortsatt skal kunne foregå. Alle tiltak skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast eller skades.

o. Alle hytter skal ha pipe og vedfyring/biobrenselanlegg for oppvarming.

p. All belysning skal være slått av når hytta ikke er i bruk. Utelys skal være avskjermet/nedadrettet og ikke virke blendende.

q. Hyttetomt N.3 kan ikke bebygges før bruk av tidligere etablert parkeringsplass i hensynssone H_570.1.2 er avsluttet og tiltak for tilbakeføring av naturlig vegetasjon ifølge bestemmelse for H_570.1.2 er iverksatt.

r. Hyttetomt R16 kan ikke utvides for personopphold før sikring med rasvoll i henhold til krav fra geologisk fagkyndig.

s. Det kan foretas en liten forskyving av tomteplassering dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.

1.2 Fritids- og turistformål

a Alle tiltak skal underordne seg og tilpasses den bevaringsverdig bebyggelsen i området.

1.3 Masseuttak

1.3.1 Etter ferdig uttak av masser skal områdene istandsettes med planering, utjevning av kanter og tildekking av humusholdige masser som fremmer rask vegetasjonsetablering.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a Det kan ikke opparbeides andre veger enn det som er vist på plankartet. Opparbeiding betyr fysiske inngrep i terrenget for å komme frem med motorkjøretøy.

b Alle anlegg skal følge eksisterende terreng uten større fyllinger og skjæringer.

c Ved anlegging av nye anlegg skal topplaget med lyngdekke tas av, og dette skal brukes ved revegetering av nye fyllinger og skjæringer. Alle fyllinger og skjæringer skal være planert og dekket med humusholdige masser.

d For at parkeringsplasser skal få et grønt preg og gli best mulig inn i landskapet skal toppdekket bestå av stedegne finmasser som er egnet for gjengroing.

e Ved eventuell kryssing av bekker må bekkeløpet ikke endres.

2.0 Kjøreveger og gangveger utenom Grødalsvegen

a Vegdekke skal være av stedlige masser. På våte partier kan det tilføres faste masser i maksimalt 3 meter bredde, innenfor denne bredden skal skulder på hver side dekkes med humusholdige masser og tilsås slik at bredden på grusdekket blir på maks 2,5 meter.

b Eksponerte veger skal dekkes med humusholdige masser og tilsåes slik at de blir minst mulig synlige i landskapet.

c Det kan foretas en liten forskyving av linjeføring på regulert vegtrase dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.

2.1 Kjøreveger

a Ved etablering av sideveg nr. 6 skal det samtidig gjøres tiltak for å hindre fortsatt bruk av tidligere etablert veg og parkeringsplass som ligger i hensynssone H_570.1.1. Tiltak skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

b Grødalsvegen går gjennom et automatisk freda kulturminne mellom Hammartjønna og Langtjønna. Tiltak på Grødalsvegen som medfører inngrep innenfor hensynssone H_570.1.1 er ikke tillatt.

2.2 Parkering

a Parkering av biler skal skje på parkeringsplasser vist på planen eller på steder langs regulerte kjøreveger eller på regulerte hyttetomter tilknyttet regulert kjøreveg hvor bilene er lite synlige i landskapet og hvor ikke kreves vesentlig inngrep i naturlig terreng og vegetasjon.

b Det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg eller på tomter tilknyttet regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.

c Innenfor angitte byggegrenser på parkeringsplassen før Steinbrua tillates anlagt servicebygg med garasje for tråkkemaskin, offentlig tilgjengelig toalett og rasteplass med tilhørende tekniske anlegg. Bygget anlegges med skrå takflater. Maks mønehøyde 6,5 meter. Til utvendig kledning og tak skal det benyttes naturmaterialer som tre, tømmer, skifer, naturstein eller torv. Farger skal være dempa og i jordtoner for å sikre god tilpassing til landskapet. Samtidig med bygging av garasje for tråkkemaskin skal det også bygges et offentlig tilgjengelig toalett.

2.3 Gangveger

a) Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig kjøring for transport av tyngre varer, materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport, transport i forbindelse med landbruksdrift og transport for funksjonshemmede forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger unntatt for funksjonshemmede.

2.4 Skiløypetrase

a) Skiløypetraseen skal i hovedsak følge eksisterende terreng med minst mulig terrenginngrep. Ved eventuelle terrengendringer skal topplaget med lyngdekke tas av, og dette skal brukes ved revegetering av eventuelle fyllinger og skjæringer.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (LNFR)

a. Det er en forutsetning at beiting i området fortsatt skal foregå.
b. Bekker skal minst mulig omlegges og ikke legges i rør.
c. Turstier med nødvendige gangbruer kan opprustes/anlegges.
d. Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.
e. Alle tiltak innenfor LNFR-områder inkludert opparbeiding av turstier, graving av grøfter, bygging i forbindelse med landbruksdrift osv. skal sendes kulturminnemyndighetene for høring i god til før tiltak blir gjennomført.
f. Det er ikke tillatt med uttak av grus i LNFR-områder. Eksisterende grusuttak i LNF-områder skal gjenlegges.
g. Det er ikke tillatt å sette opp utelys, forbudet gjelder også langs veger, stier og løyper.

HENSYNSSONER

H_310 Fareområder ras

Bygninger til personopphold tillates ikke oppført

H_570.1 Bevaring av kulturmiljø; fornminneområder

Det skal ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området.

I H_570.1.1 og H_570.1.2 skal det ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området unntatt tiltak som avslutter bruk av tidligere etablert parkeringsplass og veg og som fremmer tilbakeføring av naturlig vegetasjon. Tiltakene skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

H_570.2 Bevaring av kulturmiljø; seterområder og bygningsmiljø

a Seterlandskapet i området skal tas vare på. Bevaringsverdig bebyggelse med gårds-, seterhus, løer m.v. og eldre turisthytter skal ivaretas og ikke rives.
b Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere.
c Eventuelle nye byggetiltak skal underordne seg og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.
d Endringer vedrørende eksisterende bygninger og søknader om nye bygninger i området skal legges fram for fylkeskonservatoren til høring.
e Tufter og rydningsrøyser tas vare på.

H_560 Bevaring naturmiljø

Områdets naturkvaliteter og biologisk mangfold skal tas vare på.

H_540 Hensyn grønnstruktur

Utøvelse av friluftsliv og allmenn ferdsel langs vann og vassdrag skal ivaretas.

H_730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Det skal ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området.

RETNINGSLINJER

1. Vedlagt byggesøknad skal det følge terrengprofiler som viser tiltakets plassering i terrenget med visning av både eksisterende og nytt terreng.
2. Utesitteplass bør bygges som utegulv tilpasset terrenget og ikke som opphøyde terrasser med rekkverk.
3. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Alle inngrep i terreng og vegetasjon bør utføres så skånsomt som mulig.
4. Utslipp av gråvann er søknadspliktig.
5. Framføring av eventuelle strømkabler og vannledninger må utføres på en skånsom måte og ikke gi varige sår i terrenget.
6. Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk ved blant annet oppføring av energiøkonomiske bygg (klimatilpassning, kompakte bygg, oppfanging av solenergi, bruk av fornybar energi til oppvarming med mer).
7. Før motorisert transport i landbruks-, natur- og friluftsområder må det søkes om tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark. Det er en forutsetning at transporten kan utføres på en skånsom måte med mist mulig sår i terrenget. Eventuelle sår i terrenget skal fjernes etter at transporten er gjort.
8. Det skal legges til rette for at det skal kunne tas ut ved til bruk i Grødalen. Vedhogst må kunne tillates så det ikke gror igjen. En ønsker spesielt å fremme vedhogt som åpner stier- og løypetraseer. Områder som vokser igjen rundt setervoller bør ryddes for busker og kratt. Hogst i lier foretas som plukkhogst, flatehogst tillates ikke. Det skal settes igjen fine og voksekraftige trær med jevne mellomrom. Gamle trær er verdifulle for dyrelivet og bevares. Samtidig med vedhogsten bør tynning av busker og kratt i området foretas. Etter hogst skal alt hogstavfall ryddes og samles på usjenerte steder i terrenget. Ved rydding for løyper og turtraseer skal en også fjerne busker og kratt som er til hinder for ferdselen i området.

Rettsvirkninger av planen

Det er ikke tillatt med tiltak eller bruk som ikke er i tråd med reguleringsplankartet med tilhørende bestemmelser.

Hensvisning til lov om motorferdsel i utmark

Motorisert ferdsel utenom veger som er vist på plankartet og vilkår gitt i bestemmelsene vil ikke være tillatt uten etter søknad og tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark.

Hensvisning til lov om kulturminner

Dersom det under arbeid kommer fram funn eller strukturer som kan være automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles.

Henvisning til byggteknisk forskrift

Høyder måles i henhold til måleregler i byggteknisk forskrift-TEK 10

Søknadspliktige tiltak

Det vises til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) som har oversikt over tiltak som krever søknad og tillatelse.