



Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Sørre Garli og del av Garlislette

planID 201912

Reguleringsføresegner vedtekne i kommunestyret i sak 33/20 dagsett 18.06.2020. Endra i kommunestyret 11.06.2026

Reguleringsføresmål:

Det regulererte planområdet syner område med desse reguleringsføremåla:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 1 ledd)

- Fritidsbygg
- Skiløypetrasé
- Andre typar bygg og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2 ledd)

- Køyreveg
- Annan veggrunn – grøntareal • Parkering
- Teknisk bygg/ konstruksjonar
- Kombinert formål: Veg/Skibru

Grønnstruktur (PBL § 12-5, 3 ledd)

- Grønnstruktur
- Turveg

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, 6 ledd)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Områder med hensynssone i reguleringsplan (PBL § 12-6, JF. § 11-8)

- Frisiktsone
- Støysone – gul sone etter T-1442
- Faresone høgspenningsanlegg

Områdeføresegn (PBL § 12-7)

0. GENERELT:

0.0 Rekkjefølgjeføresegner:

- a) Øystre Slidre kommune gjer gjeldande Plan- og bygningsloven sin § 18-1 med krav om at det skal opparbeidast veg og leidningsnett for vatn og avløp fram til og forbi den einskilde tomt før ein kan gje byggjeløyve eller dele eigeendom.

b) Skibru – over Bergaånvegen skal etablerast med planfri kryssing (skiløypa over vegen). Løypebrua skal vera bygd og godkjent før det vert gjeve løyve til tiltak vest for skiløype Grøn 1 og sør for Blå 1. Tiltak i dette området kan derimot starte opp i sumarhalvåret dersom skibrua blir ferdigstilt til påfølgande vintersesong og ivaretek skiløypetilbodet.

c) Som bidrag til finansiering av teknisk utbygging og forpliktande tiltak vert det høve til å dele frå inntil 35 tomter innan planområdet. Fordeling av desse tomtene går fram av utbyggingsavtale.

d) Vegen V4 (Garlislette) skal utbetrast med møteplassar og avkøyring frå fv 51 før ferdigattest på nye hytter i område nord for «Ski- Blå 1» vert gjeve.

Tiltak som berører fv 51 skal godkjennast av Innlandet Fylkeskommune før tiltak kan iverksettast.

e) Øystre Slidre kommune tillet ikkje å leie overvatn til kommunalt leidningsnett. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal handtering av overvatn. Løysing for handtering av overvatn i planområdet skal vere beskrive og dokumentert i samband med teknisk plan/ prosjektering av veg, vatn og avlaup.

- Før det vert gitt byggjeløyve for tomtane B1-2 og B 5-6 skal flaumveg i hensynssone H320_1 vere etablert.
- Flaumveg i omsynssone H320_2 skal vere etablert på barmark og seinast innan 15/7-2020. Det vil ikkje bli gitt løyve til frådelingar i planområdet etter fristen dersom flaumvegen ikkje er etablert
- Flaumveg i omsynssone H320_3 skal vere etablert på barmark og seinast innan 15/7-2020. Det vil ikkje bli gitt løyve til frådelingar i planområdet etter fristen dersom flaumvegen ikkje er etablert

0.1 Grønnstruktur og overvatn

Grønnstruktur skal i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for eit godt og attraktivt bu-miljø, sikre biologisk mangfald, vassvegar og magasin for fordrøying av vatn.

0.2 Ved funn av kulturminne:

Dersom det ved tiltak i planområdet blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til Innlandet fylkeskommune, kulturarveininga som vurderer behov for synfaring og avgjer om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5,1 ledd)

1.0 Grad av utnytting og parkering

Parkeringsareal for fritidsbustader skal inngå i grad av utnytting (%- BYA)

1.1 Fritidsbygg

1.) I område regulert til fritidsbygg kan det på kvar tomt førast opp hytter/ fritidshus og parkering med samla bebygd areal (BYA) inntil 15 %

2.) Det skal settast av min. BYA=36 m² til parkering for kvar brukseining.

A. Når parkeringsplass er planlagt eller oppført i bygg som inngår i BYA etter forskrift, eller under terrenget, kan kommunen redusere kravet til parkeringsareal på terreng tilsvarande.

B. Areal til parkering i garasje bygt under terreng som er opparbeidd og eigna som uteopphaldsareal (stigning mindre enn 1:5) skal ikkje reknast som del av BYA.

C. Parkeringsplassar skal vere ferdig til bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gjeve.

3.) I byggeområde for fritidsbygg kan tidsavgrensa omdisponering til bustad tillatast etter søknad.

4.) Samanføyning av tomtar.

Kommunen kan ved delegert mynde og skriftleg søknad tillate samanføyning av inntil 4 tomtar. Før samanføyning kan tillatast skal det ligge føre godkjend samla utviklingsplan for den samanføyta tomta som sikrar ei økonomisk og samfunnsmessig utnytting av areal og teknisk infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen. Samanføyning må ikkje vere til samfunnsmessig ulempe eller vere i strid med andre føresegner i planen. For utvikling av tomta gjeld fylgjande:

- Grad av utnytting for den samanføyta tomta skal vere uendra (BYA inntil 15 %)
- Utbygging av samanføyta tomtar skal skje i tunform.
- Største enkeltbygg skal ikkje vera over 300 m² BYA
- Ved samanføyning er det eit overordna mål at tal brukseiningar skal oppretthaldast.

5.) Terreng- og høgder

A. Generelt

Bygg skal plasserast slik at dei er mest mogleg tilpassa terrenget. Hovudmøneretning på hovudbygget skal vere parallell med høgdekotane på kartet. Gavlingen av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida.

a. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast. Fylling brattare enn 1:2 skal utførast med grov, ikkje slett, overflate med stadeigna vegetasjon.

b. Største mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 6,0 m på hovudbygg og 7,5 m på eventuell oppstugu.

c. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere høgare enn 0,8 m.

d. Bygg kan ha ei låg oppstugu som ikkje er breiare enn 1/3 av bygget si lengde. Gesimshøgde for oppstugu skal ikkje vere høgare enn 6,7 over gjennomsnittleg planert terreng. Fastsette mønehøgder gjeld også for ramloft. Største terrengendring skal vera innanfor +/- 2 meter.

e. Tomter der byggepropa har ei opphavleg helling på meir enn 1:5, kan byggast ut med delvis synleg underetasje.

f. Søknaad om tiltak skal vise høgder for eksisterande og planlagt planert terreng samt gesims- og mønehøgder med kotetal for tiltak på tomta.

B. Tomt B1 og B2

a. Det er ikkje tillate å føre opp bygg med oppstugu og ramloft på desse tomtane.

b. Største tillatne mønehøgde fastsettast til:

B1: 993,5 m.o.h. B2:

994,5 m.o.h.

6.) Bygga skal plasserast slik at dei er mest mogleg tilpassa eksisterande terreng. Hovudmøneretning på hovudbygget skal vere parallell med høgdekotane på kartet. Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast.

7. Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha anna takvinkel. Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.

8. Taktekking skal vere torv i tråd med hydrologisk tilråding, jfr. rapport frå Skred AS.

9. Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval, fargebruk og plassering.

10. Valma tak er ikkje tillate. Vindaug skal tilpassast bygningen. Karnapp bør i utgangspunktet ikkje setjast opp. Skal ein likevel gjere det, må ein vere særst nøye med å tilpasse dei til bygningsmiljøet og ikkje gjere dei dominerande. Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere naturstein og tre. På vegg- og murflater er det forbode å bruke farger utanom jordfargespekteret. Skarpe farger må heller ikkje nyttast på vindskier og på omramming rundt vindaug.

11. Tilbygg skal ha same material, farge og takvinkel som hovudbygget. Mindre tilbygg, vindfang mm., kan ha annan takvinkel. Vindaug og dører bør ha same utforming og plasserast som på hovudbygget.

12. Utvendig belysning skal vere funksjonelt lys ved inngang og retta nedover mot bakken. Utvendig belysning av fasade er ikkje tillate når dette ikkje er ei fylgje av nødvendig lyssetting av tunet.

13. Søknaadsppliktige parabolantenner og andre store antenner er ikkje tillate.

14. Situasjonsplan skal sendast saman med søknaad om byggjeløyve. Slik plan skal vere i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal syne aktuelle og eventuelle framtidige byggjestege.

15. Bygg for varig opphald skal tilknyttast offentleg vatn- og avløpsnett.

16. Gjerde er ikkje tillate, unnatak som skjerm mot hovudveg og mot grønkorridorar. Gjerde skal ikkje vere til fare for beitedyr. Gjerde skal vere skigard av kløyvde skier.

17. Beplantning: Det er kun tillate å plante furu og stadeigne lauvtreslag som bjørk og rogn. Det er ikkje tillate å etablere hekk.

18. På eigedomen gnr 3 bnr 227 skal bekken haldast open av omsyn til overvatn. Det er ikkje tillate å leggje vassvegane i rør eller å fylle opp terrenget utanfor regulert byggjegrænse på tomta.

19. Takvatn frå bygg skal leiast til terrenget og til infiltrasjon på byggetomta.

1.2 Skiløypetrasé.

Skiløype Grøn 1 kan nyttast til turstig, skiløype, skiltrasé for alpint ski inn/ ut og ridestigar og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Traséen skal opparbeidast til enkel grusvegstandard og tilrettelagt for å fungere som ei brei skiløype. Teknisk utforming av traséen vil vera innafor 10 meter total breidde av terrengbearbeida såle, med 3 meter brei grusveg i midten.

Vegen skal ligge lågt i terrenget og vere godt drenert. Sidekantane skal såast til med gras.

Skiløype Blå 1 skal vere trasé til turveg / langrenn og kan opparbeidast til enkel grusvegstandard.

1.3 Andre typar bygg og anlegg (Varmestove)

1. I området V1 kan det førast opp bygg for varmestove for bruk i samband med turveg og skiløypenettet. Varmestova kan ha serveringsverksemd. Maksimal storleik på bygg er samla 200 m² BYA innafor området. Maksimal mønehøgde er 5,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2. For fargebruk gjeld same føresegner som for fritidsbustadene.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2 ledd)

2.1. Køyreveg

2.1.1 Generelt:

1. Private vegar til meir enn ei hytteeining, er regulert som felles tilkomst for dei hyttene som soknar til vegen.
2. Det skal opparbeidast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekkar langs med vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Ev. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "stadeigen vegetasjon".

2.1.2 Fylkesvegen:

1. Fylkesveg 51 er regulert som offentlig køyreveg. Reguleringsplanen syner vegareal sør for senterlina i vegen.
2. Det er ikkje tillate å føre opp bygg nærare enn 40 m frå senterlina til FV 51.
3. Avkøyring frå FV 51 til V4 (Garlislette) skal utførast i samsvar med vegnormalane og i samsvar med plan som skal godkjennast av Statens vegvesen.

2.1.3 Offentlege vegar i hytteområdet:

1. Veg V1 er offentlig trafikkområde / køyreveg og vidareføring av Bergaånvegen.
2. Veg V3 er offentlig trafikkområde til V1 – Varmestove og turveg

3. P6 er offentlig parkeringsplass. Plassen skal skiltast for HC- parkering og korttidsopphald. Langtids parkering skal ikkje tillatast.

2.1.4 Private vegar i hytteområdet

1. Vegane V2, og V4, både med underpunkt, er private felles tilkomstvegar.

a. Veg V 1_1 skal vere felles for gnr 3, bnr 18 og 1105, og tomtane B32 – B34.

b. Veg V2 skal vere felles veg for grunneigedomane gnr 3 bnr 10, 18, 227 og 1105, og tomtane A10- A19, B4-B27, B30- B31 og B37.

c. Veg V4 (Garlislette) skal vere felles veg for grunneigedomane gnr 3 bnr 10, 18, 18 F10 og F11,158, 172,192, 223, 224, 225, 226, 263, 274, 290, 295, 313, 314, 317, 319, 345, 746, 784, 785, 786, 787, og regulerte tomtar B1-B3 og A1-A9.

2. Veg V4 (Garlislette) er regulert med møteplassar i samsvar med plankartet. Det skal setjast opp skilt med føremål møteplass. Parkering på møteplassane er ikkje tillate.

2.2. Anna veggrunn – grøntareal

Areala regulert til anna veggrunn-grøntareal skal nyttas til grøfteareal, skjæring og fylling/mur i tillegg til areal til anna terrengtilpassing. Skjæring og fylling skal såast til med stadeigen vegetasjon og opparbeidast samstundes med veganlegget.

2.3. Parkering

1. Parkering P6 er offentlig parkering og skal vere tilgjengeleg for allmenta for HCParkering. P6 skal berre nyttast i sumarhalvåret og som korttidsparkering for brukare av turvegen til Beitotjednet. Vinterbrøyting av plassen er ikkje tillate.

2. Søknad om løyve for opparbeiding av P6 skal innehalde situasjonsplan der det er gjort greie for utforming, eventuelle støttemurar, skjering/fylling og grøfter. Det skal utarbeidast tverrprofil med plassering av anlegget og ferdig planert terreng. Terrenginngrep skal utførast slik at skadeverknadene blir så små som mogleg.

2.4. Teknisk bygg/ konstruksjonar (Trafo)

Området skal nyttast til oppføring av nettstasjon (trafo). Byggegrense mot areal avsett til etablering av transformatoriosk er 4 meter.

2.5. Kombinert formål – veg og skibru

Området skal nyttast til kombinert formål veg og skibru. Skibrua skal ha fri høgde dimensjonert for lastebil under skibrua. Før utbygging av tomtene B4-B41 og A10- A19 kan starte skal det leggst fram eit forprosjekt for skibrua og kryssing av vegen som syner dei dimensjonerande måla. Forslaget til utføring/ løysingen skal godkjennast av kommunen. Minimumskrav til fri høgde/breidde og dimensjonerande laster skal være tilpassa tilgjengelige løypemaskiner.

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, 3 ledd)

3.1 Grønnstruktur

1. Områda kan nyttast av allmenta til tradisjonelt friluftsliv. Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Bekkar kan reinskast opp og ev. justerast, men skal som hovedregel ikkje leggst i rør. Normal flatehogst er ikkje tillate, men forsiktig tynning og stell av vegetasjonen er tillate.
2. Områda kan og nyttast til turstigar og sklitrase for ski inn/ ut og sikre tilkomst til friluftsområda rundt. Felles leidningsnett for vatn og avløp og anna teknisk infrastruktur kan leggst i desse områda.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, 6 ledd)

4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Friluftsområde i vassdrag skal nyttast til friluftsliv.

5. Områder med hensynssone (PBL § 12-6, JF. § 11-8)

5.1. Frisikt

I område regulert til frisiktsone i kryss skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å setje opp installasjonar som hindrar fri sikt for utkøyring til fylkesveg 51. Frisiktsona skal sikre fri sikt til fylkesvegen i ei lengd av 120 m i kvar retning for personar som er 6 m frå fylkesvegen (Sikttrekant 120 x 6 m).

5.2. Støysone

1. Del av byggeområdet mot FV.51 er angitt med gul støysone i plankartet.
2. For utandørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet si retningsline T-1442, eller seinare vedteke forskrifter/retningsliner som erstattar desse, leggst til grunn for alle tiltak i dette området. Støynivå innandørs skal tilfredsstillende krava i teknisk forskrift.
3. Ved søknad om løyve til tiltak for bygg som kan være utsatt for støy skal tiltakshavar dokumentere at grenseverdiane ikkje overskrid gjennom en støyfaglig utgreiing med beregning av støy og beskriving av naudsynt tiltak.
4. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest. Ved eventuell etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det leggst særleg vekt på estetiske kvalitet.

5.3. Faresone høgspenningsanlegg

I fareområdet kan det berre førast opp bygning eller anlegg som nettverkseigar godkjenner etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

5.4. Faresone- flaumfare

Hensynssone H320_1, 2 og 3 har til føremål å sikre vassvegar av omsyn til overvatn i planområdet.

Innafor hensynssonene skal overvatn renne i opne bekkelar. Vassvegane skal vere flaumsikra for ei berekna vassføring tilsvarande 200 årsflaum pluss klimapåslag. Stikkrenner og lukka vassveg er berre tillate i samband med kryssing under veg og skiløype og skal minimum vere diameter 300 mm. Naudsynte tiltak for å hindre flaumskader og fare for ras/ utglidning skal gjerast i tråd med rapport 16139-01-1 frå Skred AS. Det er ikkje tillate med tiltak som graving eller anna byggjetiltak i desse områda som kan drenere eller på anna vis redusere desse områda si evne til å fordrøye overvatn og redusere fare for flaum.

5.5 Terreng og vegetasjon

Tiltak skal sikrast med minst mogleg terrenginngrep. Inngrepa skal dekkast med stadeigen vegetasjon/torv og/eller sås til straks arbeidet er avslutta.

6. Områdeføresegn (PBL § 12-7)

6.1. Fordrøyingsbasseng overvatn

Områda #BO_1 og #BO_2 skal nyttast som fordrøyingsmagasin overvatn. Området # BO_1 skal ha overløp og leiast i open vassveg til #BO_2. Det er ikkje tillate med tiltak som graving eller anna byggjetiltak i desse områda som kan drenere eller på anna vis redusere desse områda si evne til å fordrøye overvatn og redusere fare for flaum.

6.2. Kulturminne: frigjeving, vilkår for bruk (pbl § 12-7 nr 2)

Kulturminna id40176 (#1), id170165(#2) og og id170365 (#3), kan fjernast utan ytterlegare arkeologisk undersøking, jf. kulturminnelova § 8, 4. ledd.