



1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø

1.10.1 Eksisterande bygningar

All bygging skal bli vurdert ut frå eksisterande bygningar og bygningsmiljøet i nærområdet. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli teke i vare som bruksressursar og bli satt i stand, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

Føresegner til arealføremål

2. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1.2 Unntak frå plankrav

I område sett av til noverande byggeområde for fritidsbustad og bustad (dvs. eksisterande enkelttomter) kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a,b,c,d,e,f,h,i,j,k,l gjennomførast utan krav om reguleringsplan/dispensasjon.

Frådeling etter PBL § 20-1m av areal avsett til noverande fritidsbustader eller bustader, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan/dispensasjon. Dette gjeld også godkjenning av overgang frå punkt feste til arealfeste og andre stader der byggeområda er vist som sirkeleigedomar, så framit følgjande vilkår er oppfylte:

1. Arealet ikkje overstig 1000 m²
2. Arealet ikkje ligg på dyrka mark eller er innanfor grensene for ein bruksrett til støl.
3. Det ikkje føreligg nabo-merknad på føreslege innmålt areal.
4. Ikkje omfattar kjende kulturminne/vesentlege naturverdiar
5. Arealet ikkje omfattar faresoner i planen

Tiltak på oppmålt tomt i samsvar med føresegnene i aktuelt byggeområde i kap. 2.2.3 kan skje utan dispensasjonsbehandling.

2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift til pbl. Opparbeidde parkeringsplassar skal reknast med i BYA.

2.2.3 Fritidsbustader- noverande

Desse føresegnene gjeld for areal avsett til noverande byggeområde for fritidsbustader, *dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde. Føresegnene skal og vere retningsgivande når nye reguleringsplanar for fritidsbustader skal utarbeidast.*

2.2.3.1 Utnyttingsgrad og utformingskrav

2.2.3.1-1 Utnyttingsgrad og høgd:

2.2.3.1-1a: *Alle fritids-eigedommar utanom bestemmelsessoner (dvs. utanom Vaset-Haugrudvegen og statsallmenninga):*

Samla utnyttingsgrad for tomtene er slik:



- Tomter med avsett byggeområde mindre enn 1000 m²: 160 m² BYA
- Tomter med avsett byggeområde mellom 1000 m² og 1250 m²: 16 % BYA
- Tomter med avsett byggeområde større enn 1250 m²: 200 m² BYA

Hovudhytta skal ikkje overstige BYA = 132 m². I berekna utnytting skal det inkluderast 36 m² til utandørs parkering. På kvar hyttetomt kan det kun førast opp ei hytte med ei brukseining. I tillegg til hytta kan det oppførast mindre bygg (anneks/uthus/garasje). Ingen av desse andre bygga skal vere over 40 m² BYA. Bygga skal plasserast i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjeld spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpassast terrengtilhøva på tomta.

Maksimal mønehøgde er 5,2 meter på hovudhytte. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgde 4,5 meter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng. **Maksimal gesimshøgde for hytter/anneks er sett til 3,0 m over topp grunnmur.**

2.2.3.1-1c: Bestemmelsesområde #2: Alle fritids-eigedommar som ligg i Vestre Slidre statsallmenning (utanom Vaset og tre område ved Veslevatnet/Baklie) og stølslandskapa ved Kvislasyndin og området Fiskeløyse - Preststølen - Grokinn:

Utnyttingsgraden for areal avsett til byggeområda - fritidsbustad vert sett til maksimalt BYA = 146 m². I berekna utnytting skal det inkluderast 36 m² til utendørs parkering. Sanering av evt. gamle uthus og liknande utover tillaten utnyttingsgrad, gjev ikkje rett til å bygge på hytta tilsvarande. På kvar hyttetomt kan det kun førast opp ei hytte med ei brukseining. **Hovudhytta skal ikkje overstige BYA = 88 m².** I tillegg til hytta kan det oppførast mindre bygg (anneks/uthus/garasje). Anneks skal vere underordna bygning, som ikkje kan vere sjølvstendig brukseining/bueining med alle hovudfunksjonar. Ingen av disse andre bygga skal være over 40 m² BYA. Bygga skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta.

Maksimal mønehøgde er ~~5,0~~ 4,5 meter ~~på hovudhytte. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgde 4,5 meter.~~ Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng. **Maksimal gesimshøgde for hytter/anneks er sett til 3,0 m over topp grunnmur.**

Oppstolpa verandaer er framandelement i stølsområda og bør derfor leggjast som terrassar på bakkenivå. Terrassen bør ikkje ha tak.

Tiltak i statsallmenningen skal også ha godkjenning frå grunneigar.

Følgjande unntak i føresegnene pkt. 2.2.3.1-2 og 2.2.3.1-3 gjeld for bestemmelsesområde #2:

- *Byggeskikk: I stølsområda og det opne kulturlandskapet innan bestemmelsesområde #2 vil det bli ei strengare vurdering av kvar enkelt byggesak enn elles i kommunen når det gjeld krav til tilpassing til terreng og eksisterande bygningsmiljø.*
- *Farger: Bygg skal ha farger i samsvar med tradisjonen i aktuelt stølsområde, det kan fråvike frå fargene oppgitt i vedlegg 1.*
- *Fylling: Høgare fylling enn 1 m er ikkje tillate.*

Der det er overlapp mellom bestemmelsesone og detaljeringsone skal føresegnene i reguleringsplan fortsatt gjelde.



Området som desse føresegnene gjeld for er vist som bestemmelsesområde med områdenamn «#2» i plankartet.

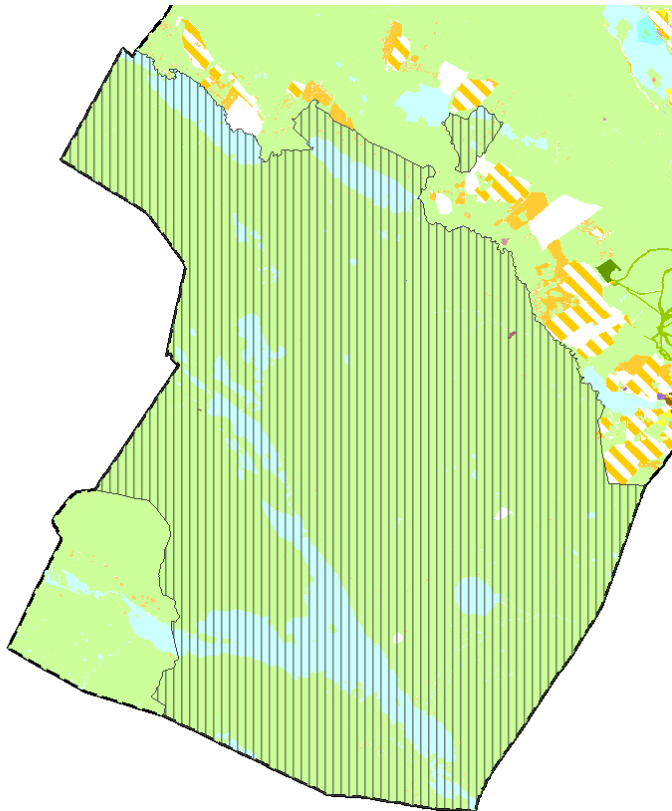


Fig: Bestemmelsesområde #2 vist med skravur (vil bli revidert)

2.2.3.1-2 Utforming av byggverk

Byggeskikk gjeld både bygg og anlegg. For alle bygg og anlegg er tilpassing eit viktig stikkord når det gjeld byggeskikk. Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø. Jf. byggeskikkvegleiar for Vestre Slidre og for Valdres, journalpost.ID 12/1455.

- Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 36°.
- Taktekinga skal vere torv, tre, skifer, solceller eller shingel med form og farge som skifer
- Unntak:
 - For eksisterande hytter som lovleg har andre tekkematerial på hovudhytta, kan dette fortsatt brukast ved vedlikehold på hytta, samt på eventuelle nye uthus/anneks/garasje.
- Det skal vere maksimalt to taktekketyper pr. tomt
- Solceller kan også leggest som panel på delar av tak eller vegg.
- Føresetnader for at solceller, både som taktekkematerial og som panel, er tillatt:
 - Aktuell bygning og bygningsdel skal ikkje vere særleg eksponert.
 - Solcellene skal ikkje bryte med bygningsmassen sin arkitektoniske stil eller vere i konflikt med kulturminneverdi.
- Hovedmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein.
- Vindauge skal ha storleik, utforming, materialval og plassering som tek omsyn til synlegheit og refleksjon.



- Ved overflatebehandling av bygningene skal en velge farger som vist i fargekartet i Vedlegg 1. Bestemmelsen for farger gjelder også ved overflatebehandling av vindskier og evt. tak og grunnmur.
- Byggegrenser: Bygg med rom for varig opphold har generelt 4 meter byggegrense, men garasje/bod/uthus med BYA inntil 40/44 m² kan oppførast inntil 2,0 m fra eiendoms grense
- Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
- Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.
- Flaggstenger/portaler er ikke tillatt. Portstolper skal ikke være høgare enn 2 meter over vegbanen.
- Oppføring av gjerde er søknadspliktig. Kommunen kan godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerdet areal på inntil 500 m². Disse 500 m² kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomte slik det er beskrevet i § pkt 2.2.3.1. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal settes minimum 2 meter fra tomtegrense for å sikre fri passasje. Trådgjerde/strømtråd eller piggråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
- Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (opprensing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.

2.2.3.1-3 Krav til terrenginngrep

- ~~For tomter der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget er brattare enn 1:6, bør breidda av hytta ikkje vere over 6 m og skal ikkje vere over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikkje etablerast bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur, jf. Vedlegg 2, «Illustrasjon horisontal utfylling». Helling på opprinnelig terreng skal dokumenterast på byggesøknad.~~
- ~~For tomter der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget er over 1:6, skal det ikkje fyllast lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur, jf. Vedlegg 2. «Illustrasjon horisontal utfylling». Horisontal utfylling skal uansett ikkje medføre terrengendring på meir enn 2 meter målt vertikalt. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.~~
- Høgare fylling enn 2 m er ikkje tillate.
- Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leverast med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. *Merk at bygg som er vist på situasjonskart ikkje gir unntak frå framtidig søknads- eller meldeplikt.*
- Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretaast.



2.2.3.5 Forbod mot deling og krav om samanføring

Kvart område avsett til noverande fritidsbustader er ei fritidsbustadeining som ikkje kan delast. Anneks blir sett på som ein del av hytta og kan ikkje delast frå.

Der eit byggeområde består av fleire eigedomar er dette ei opphavleg tomt og tilleggsareal. Tilleggsareal skal samanføyast med hovudtomta før det kan gis byggeløyve.



Vedlegg:

2. Illustrasjon horisontal utfylling

