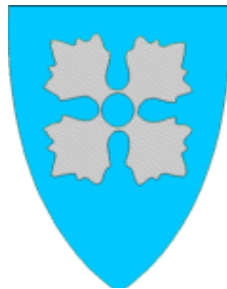


KOMMUNEPLAN FOR SKJÅK

2006 - 16

**Føresegner for oppføring av bustader, fritidsbygg, næringsbygg
og husvære for sæterbruk og skogsdrift.**



GENERELLE FØRESEGNER.

Dette er generelle føresegner som gjeld i heile planområdet, uavhengig av formål.

- *Før det blir gjeve løyve til evt. bygging langs vassdrag, skal det godtgjerast at området ikkje kan bli utsett for flom eller erosjon. I alle byggjeområda skal det godtgjerast at det ikkje er fare for steinsprang, jord- eller snøras.*
- *Retningsliner for støy i arealplanlegging frå Miljøverndepartementet skal leggjast til grunn*
- *Nye avkjørsler til riks- eller fylkesveger skal plasserast og utformast i samsvar med godkjent rameplan for avkjørsler utarbeida av Statens vegvesen Oppland (jf. Veglovas § 41)*
- *Tidlegare vedtekne reguleringsplaner gjeld framfor kommuneplan dersom anna ikkje er nemt.*
- *For Grotli hytteområde gjeld kommunedelplan for Grotli framfor tidlegare vedteken reguleringsplan. Føresegnene i reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.*
- *For dei regulerte hytteområda i Grotli og Breidablikk gjeld arealbegrensingane som er sett nedanfor i pkt 1.4.*
- *Det er i kommunen ikkje lov å føre opp nye bygg- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 50 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg vannstand, jf PBL § 20-4 andre ledd bokstav f.*
- *Kommuneplanen skal reviderast innan utgangen av 2009.*

FØRESEGNER FOR OPPFØRING AV BUSTADER, FRITIDSBYGG, NÆRINGSBYGG OG HUSVÆRE FOR SÆTERBRUK OG SKOGSDRIFT.

FORMÅL.

Formålet med føresegnene er å ta vare på miljø, kulturlandskapet og tradisjonell byggeskikk i Skjåk. Disse føresegnene gjeld for områder der bygge- og anleggstiltak er tillatt.

A. Plassering av bygningen - andre terrengmessige inngrep.

1. *Bygningen skal plasserast slik at den bryt minst mogleg med naturpreget i området.*
2. *Utsiktspostar av særskild interesse for allmente og utsette parti og punkt som har særskilt mykje å seie for landskapskarakterar, skal ikkje byggjast ned.*
3. *Bygningen skal ikkje plasserast slik at det kan vera fare for forureining av vassdrag (større bekkar, elvar m.m.).
Den skal ikkje plasserast nærare vassdrag enn 50/100 meter målt frå strandlina i horisontal- planet ved gjennomsnittleg flomvass-stand. I verna vassdrag er grensa 100 m. Det kan likevel oppførast tilbygg til eksisterande bustadhus når dette ikkje medfører auka bueningar, og tilbygget ikkje blir oppført nærmare vassdraget enn eksisterande bygning.*
4. *Bygningen skal ikkje plasserast nærare enn 15 meter frå kjøreveg eller gangveg (sti) som er open for allmenn ferdsel (avstanden vert rekna frå midtlina i vegen). Frå riksvegen skal avstanden vere minimum 50 meter. (Siste endring i veglova)*

6. *Det skal gjevast melding til kommunen om all vegbygging, og det kan stillast krav om reguleringsplan.
Vegframføring i eit hyttefelt må samordnast. Vegane må plasserast slik at dei ikkje bryt med naturpreget området har. Utsiktsposter av særskild interesse for allmente og utsette parti og punkt som har særskilt mykje å seie for landskapskarakteren, skal takast vare på.
Vegane skal vera tilpassa transport av funksjonshemma.*
7. *Plan for vassforsyning og avløp skal fylgje bygge/frådelingssøknaden. Dersom ikkje anna er bestemt i føresegner m.m., skal desse spørsmåla handsamast etter plan- og bygnings- lova § 65 fyrste ledd, og etter forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg.*
8. *Dersom bygningen ikkje har utsleppsløyve skal spillvatn tømast der det er minimal fare for forureining. Det skal ordnast med steinsett synkekum.*
9. *Privetordning der det ikkje er gjeve utsleppsløyve, skal skje til godkjent biologisk klosett el. tilsv. evt. utedo der forholda ligg til rette for det.*
10. *Framføring av kabler (strøm, kabel-TV m.m.) må plasserast mest mogleg skånsomt i terrenget (sjå punkt 1). Slikt arbeid skal samordnast med framføring av veg og vatn så sant det let seg gjera.*

B. Utforming av bygningen, materialbruk og fargar.

1. *Busetnaden skal mest mogleg tilpassast naturen i området, med enkel og god utforming tilpassa den lokale byggeskikk i material og fargevirkning. (Ein vil ikkje godkjenne bygningsformer, materialer og fargar som i unødig grad framhevar husa i landskapet eller gjev dei eit utradisjonelt preg).*
2. *Hovudhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mogleg einsarta og samanhengjande form i val av materialer som kledning, vindauge, taktekking og fargar.
Innbyrdes plassering må gje husa eit preg av samanheng.*
3. *Tak skal utformast som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på husa. Bruk av ulik takkonstruksjon, takvinkel og reisverkhøgde på same hus må ein unngå. For bustadhus kan takvinkel aukast til 45°. Taktekking skal utførast med tekningsmaterialer som har ein matt og mørk virkning.*
4. *Høgde på grunnmur og hus skal haldast så låg som mogleg. Her må terrengdandering og grunnmurhøgde vurderast nøye. Maksimal grunnmurshøgde for fritidshus der tomta skrår, bør ikkje overstige 100 cm. Forholdet mellom lengde og breidde på bygningen må tilpassast slik at gesimshøgda står i normalt forhold til resten av bygningskroppen.
Fritidshus må ikkje oppførast i meir enn 1 etasje. Den lokale byggetradisjon med ramloftbygning kan godkjennast dersom ikkje bygningen vil virke høg og dominerande.*

5. *Det skal nyttast materialer og fargar som har samanheng med naturen rundt (naturstein, skifer, torv, mørke jordfarger, mørk brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdeler inklusive vindskier, rammer rundt vindauga, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same mørke farge. Dører og rammer rundt vindauga kan påførast ei noko avvikande farge. Ljose eller sterkt avvikande signalprega fargar, som gjev store kontrastvirkningar mot omgjevnaden vil ikkje bli tillate. I bustadfelta og områder der det tradisjonelt har vore vanleg med kvite bygningar, kan dette vidareførast.*
6. *Det er ikkje tillate å setja opp gjerde. Når særskilde forhold tilseier det, som f.eks. vern mot beitedyr eller når gjerde inngår som eit vesentleg ledd i gruppering og utforming av bygningane, kan kommunen, når grunneigar samtykkjer, tillate oppsetjing av gjerde. Nærmare retningslinjer i kommunedelplan for beitebruk.*
7. *Frittstående flaggstenger og vindmøller på tomter for fritidshus vil ikkje verta godkjent.*
8. *Parabolantennar skal plasserast minst mogleg skjemmaende på bygningen eller i terrenget.*
9. *Høge antenner vil berre unntaksvis verte godkjent.*
10. *Byggjeverane skal fraktast på plass med minst mogleg skader på naturen. Køyring for transport av byggjeverar i utmark skal meldast Skjåk kommune på førehand. Utkøyring skal skje over stuttast mogleg tid.*

C. Spesielt for skogshusvære.

Bygningen skal ha preg av å vere eit skogshusvære og ikkje fritidsbygg. Bygningen skal normalt ikkje overstige 20 m², dersom det ikkje kan dokumenterast at større bygg er nødvendige. Før skogshusvære kan førast opp eller utvidast, skal det liggje føre ei landbruksfagleg uttale som tilrår tiltaket.

*D Bygningar på sætrar.
Plan- og bygningslova krev at desse bygga skal meldast til kommunen*

Ei sæter skal ikkje ha meir enn eit hus for opphald. Løyve til å ha fleire sæterhus kan berre gjevast ved dokumentert behov.

Ved nybygg kan eldre hus etter søknad bli ståande, dersom det er knytt sterk verneverdi til bygningen.

Restaurering/tilbygg av husvære på sætrene må skje slik at det vert mest mogleg likt det opprinnelege.

E. Tilsynsbuer i fjellet.

1. Bygningen skal ha preg av å vere ei tilsynsbu der næringsinteresser i tilknytning til beite, tilsyn med vassvegar o.l. kjem klart fram. Standard utover dette skal unngåast. Bygningen skal normalt ikkje overstige 20 m² dersom det ikkje kan dokumenterast at større bygg er nødvendig. Før tilsynsbu kan førast opp eller utvidast, skal det liggje føre ei landbruksfagleg uttale som tilrår tiltaket.

2. Sambruk for alle som har næringsinteresser av ovannemnde karakter i området må stimulerast. Det kan bety at grunneigar også bør kunne ha tilgang til buene i utøving av oppsynsteneste o.l. Personar som starter opp aktuell næring, må få høve til å kjøpe seg inn i bua når dokumentert behov er der.

1.4 Fritidsbustader.

Det er avsett område som er regulert til eller kan regulerast til fritidsbustader.

AREALKRAV I KOMMUNEPLAN.

Følgjande arealbruksreglar skal gjelde (PBL § 20-4 andre ledd, bokstav b):

- Fritidsbustader kan oppførast med samla areal inntil T-BRA= 125 m² I tillegg kan det byggjast inntil 20 m² terrasse.*
- Krav til utforming av tomt og fritidsbustad skal gå fram av reguleringsplan. Desse krava skal vere i tråd med "lokale føresegner for oppføring av fritidsbygg, husvære og for sæterbruk og skogsdrift i Skjåk kommune".*

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Dette er areal som i all hovudsak skal nyttast til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-område). Innafor desse areala er det også fleire hytter og bustader.

2.1. LNF-område - Sone 1.

Innafor desse områda er tiltak som nemt i §§ 81, 86a, 86b og 93, som ikkje har tilknytning til stabunden næring, forbode.

Desse områda omfattar alle LNF områda som ikkje blir omfatta av sone 2 som er beskreve i 2.2 nedanfor, og som er merka spesielt på arealplankartet.

I LNF-området er det forbod mot oppføring og utviding av spreidd busetnad eller næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring. Kommunen vil handheve ein streng dispensasjonspraksis av omsyn til jordbruksmiljøet i området og av omsyn til nærleik til kommunalt opparbeidde bustad- og næringsområde.

Dispensasjon frå kommuneplan kan gjevast berre når vektige argument ligg til grunn. Før dispensasjonssøknaden blir behandla skal saka sendast til høyring i samsvar med PBL § 7.

2.2. LNF-område - Sone 2

Innafor desse områda er tiltak som nemt i §§ 81, 86a, 86b og 93, som ikkje har tilknytning til stadbunden næring, forbode.

Kommunen vil i denne sonen handheve ein mindre streng dispensasjonspraksis for spreidd busetnad. Dispensasjon frå regelen ovanfor kan likevel bli gjeve dersom det ikkje fører til særlege ulemper for bl.a. jordbruket.

Denne soneinndelinga fylgjer i hovudsak rammeplan for avkjørsler utarbeidd av statens vegvesen. Meininga med soneinndelinga er å gje ei noko forenkla dispensasjonsbehandling. Dispensasjonssøknaden skal sendast til høyring til:

- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Andre partar etter behov

Etablering av spreidd busetnad i desse områda føreset at det blir gjeve frådelingsløyve, løyve til avkjøring og utsleppsløyve. Utbygginga må ikkje koma i konflikt med kulturminner eller almenne friluft-, natur- og landskapsomsyn.

I LNF-områda skal kommunen være open for at det ved sal av gardsbruk som tilleggsjord skal være høve til å dele frå sjølve gardstunet som bustadsfremål evt. fritidshus for å oppretthalde tunet som eit element i kulturlandskapet.

2.3. LNF-område –Sone 3. (Område med særprega kulturlandskap, intensive jordbruksområde, verdifulle nærtuområde og område med biologisk mangfald).

*Innafor desse områda er det forbode å føre opp nye bustader eller næringsbygg som ikkje har tilknytning til stadbunden næring i område. Utviding innanfor stadbunden næring kan skje i samsvar med føresegnene under A og B. For byggjing i desse områda skal det leggjast **særleg** vekt på at byggjeskikken blir godt tilpassa tradisjonell byggjeskikk på gardsbruka i området.*

I dei beste og mest intensive jordbruksområda og dei mest særprega kulturlandskapsområda er det særleg uheldig med spreidd utbygging. Det same gjeld i område som blir mykje brukt som leike- og nærtuområde og i område med særlege biologiske verdiar.

Kommunen vil handheve ein særers streng dispensasjonspraksis i dette området.

2.4. LNF-område sone 4 (Forbod mot utviding av eksisterande fritidshus).

Kommunen ynskjer å halde ei streng haldning til hytter og buer i høg fjellet.

Med buer i denne samanheng er meint tradisjonelle jakt- og fiskebuer, tilsynsbuer i primærnæringane m.v.

I områder som ligg over 1000 m.o.h. er det forbode å byggje på eller utvide eksisterande fritidsbustader og buer, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav e. Utval for plansaker kan likevel gje løyve til utbygging av eksisterande hytter/buer som er opne for allmenn bruk. Eksisterande steinbuer i fjellet skal fortsatt vera steinbuer.

2.5. LNF-område - Sone 5 (Utviding av eksisterande fritidshus i LNF-områder – sona er ikkje vist på arealplankartet).

I områda nedanfor skoggrensa kan det vera aktuelt med ei lempelegare haldning til utviding av eksisterande bygningar.

I desse områda er det sett maks arealgrenser på fritidseigedomane.

Utviding av eksisterande bustader og fritidshus kan skje slik jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c:

- I samsvar med generelle føresegner avsnitt A og B*
- Maks storleik(T-BRA) for fritidsbustader som i 1.4, byggeområde, og 20 kvm for buer m.v.*
- Unntak for høgfjellet, jf. 2.4.*
- Unntak i byggjeforbodssona langs vassdrag, jf generelle føresegner bokstav A.*

Føresetnader for at det skal kunne gjevast løyve til utviding av eksisterande bygg er at desse ikkje ligg eksponert til i landskapet og ikkje kjem i konflikt med avstand til vassdrag og registrerte natur-, kulturlandskaps- og friluftslivsverdiar.

Utviding av fritidsbustader og buer i byggjeforbodssona skal som hovudregel ikkje tillatast. Eventuelle utvidingar må behandlast som dispensasjonssak, og skal ikkje oppførast nærmare vassdraget enn eksisterande bygning.