

REGULERINGSPLAN FOR GROTLI FRITIDSBOLIGOMRÅDE



Plandokumentet er utarbeidet av:

SWECO Grøner A/S

Godkjent av Kommunestyret 28. juni 2007



PLANBESKRIVELSE

1. BAKGRUNN

Reguleringsplanforslaget for Grotli fritidsboligområde i Skjåk kommune, med tilhørende forslag til reguleringsbestemmelser, datert 08.02.2007, blir fremmet som privat forslag til regulering (PBL § 30).

Det er Grotli Høyfjellshotell som står bak dette planforslaget. De ønsker å regulere ca 2755 daa til formål som vist på planen.

I forbindelse med utvikling av Grotli - området i Skjåk kommune, ønsker vertskapet på Grotli Høyfjellshotell å styrke og videreutvikle eksisterende og ny virksomhet.

Det ønskes å tilby markedet høystandard fritidsboliger, på romslige tomter, plassert optimalt i terrenget, øst og vest for hotellet og eksisterende skiheis.

I tilknytning til virksomheten, ønsker en å videreutvikle aktivitetstilbudet i området.

Dette vil bidra til å sikre eksisterende og skape nye arbeidsplasser.

Utbyggingen ønskes startet sommeren 2007.

Planen omfatter:

- Område for forretning med eksisterende hotell
- Område for eksisterende og nytt boligareal
- Eksisterende og ny skiheis
- 75 nye fritidsboligtomter
- Eksisterende og ny infrastruktur
- Friluftsområder

I gjeldende kommunedelplan for Grotli, er området vist som områder for:

- Bolig
- Forretning
- Fritidsbebyggelse
- Skiløyper
- Kombinerte formål
- LNF-områder
- Parkering
- Kulturminner

2. OMRÅDEBESKRIVELSE

2.1 Lokalisering:

Planområdet ligger på Grotli i Skjåk kommune, ca. 850 - 1200 moh

2.2 Størrelse, vegetasjon og geologi:

Området ligger på nordsiden av RV15, og er preget av kupert terreng med fjellbjørk med innslag av små og store myrparti og tjern innimellom. Skogbunnen består for det meste av gras, mose og lyng. Grunnforholdene består av morenemasser med liten mektighet. Det er grunt til fjell og en del blokk.

2.3 Dyreliv, friluftsliv og verneverdige område:

Det foreligger ikke kjente konflikter i forhold til dyreliv, vilttrekk ol.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

2.4 Andre forhold i planområdet:

Atkomst:

Hovedatkomst til planområdet er fra RV15. Atkomst til fritidsboligområdene vil bli fra "gamle vegen" øst og vest for hotellet.

Vann og avløp:

Alle fritidsboligtomtene skal tilknyttes til nytt felles vann- og avløpsanlegg. Det legges opp til trinnvis utbygging av infrastruktur i takt med utbygging av området.

Vannforsyning skal skje fra en eller flere vannkilder avhengig av kapasitet og kvalitet på disse. Avløpsvann skal ledes til felles renseanlegg.

Anlegget skal bygges i kommunal standard, og overtas av Skjåk kommune etter ferdigstilling.

Veger og parkering:

Interne veger har regulert vegbredde 6,5 m inkl 1 m annet vegareal på hver side.

Stikkvegene inn til de enkelte tomtene skal opparbeides etter enkel standard.

Alle fritidsboligtomtene legges tilrette med oppstillingsplasser for 2 biler.

Interne veger vil ikke bli vinterbrøytet. Rett vest for atkomst fra RV15 vil privat plass for vinterparkering bli opparbeidet.

Renovasjon

Avfall fra hyttene skal fraktes til felles oppsamlingsplasser som kan etableres ved PP1 og KV1.

Overvann

Overvann skal tas hånd om lokalt og føres til terreng.

Strømforsyning:

Fritidsboligområdet vil bli forsynt med strøm fra eksisterende nett i området. Trafo og traseer for kabler skal plasseres i samarbeid med netteier. Alle kabler skal legges i jord og mest mulig i samme trasé som nye og eksisterende veger.

3. FORHOLD TIL ANDRE PLANER/ANNEN PLANLEGGING

3.1 Beredskap

På grunnlag av uttalelser fra kjentfolk, samt studier av kart, nedslagsfelt og elve-/bekkeløp, antas det at planområdet ikke er spesielt utsatt for jord-, steinras eller flom. Det kan være fare for mindre snøras på små partier i østvendte områder som ikke er bevokst med skog.

Der vannveier krysses med stikkrenne, bruer ol, skal nødvendig transportareal for vannveien opprettholdes selv i flomperioder.

I brattere områder vil en være spesielt oppmerksom på å unngå skjæringer som kan føre til utglidning og ras.

3.2 Kommunale planer:

Kommuneplanen for 2006.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GROTLI FRITIDSBOLIGOMRÅDE

§ 1 Planområdet og reguleringsformål

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2500. Planen omfatter eiendommene gnr/bnr 246/1, 246/56, 246/44, 246/42 og 247/72 – 71.

1.2 Reguleringsformål

Arealet innenfor planområdet er i medhold av Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

PBL § 25.1.1 Byggeområder

- Boliger
- Forretning

PBL § 25.1.3 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

PBL § 25.1.6 Spesialområder

- Privat veg
- Privat parkering
- Friluftsområde
- Anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone

PBL § 25.2. Kombinerte formål

- Forretning/Fritidsboliger

§2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav

Ved framtidige tiltak innenfor planområdet, skal situasjonsplan legges frem for å vise endelige plasseringer av bygninger, veger og andre tiltak. Dette skal byggemeldes etter plan- og bygningsloven.

2.2 Automatisk fredete kulturminner – generell opplysning.

Om det i forbindelse med tiltak i terrenget blir avdekket automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stoppes i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest

sendes kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at verne styremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkårene for dette.

2.3 Avkjøringer

De eksakte innkjøringene til de enkelte tomtene, skal først fastsettes gjennom byggemelding. Frisiktsone ved avkjøringer skal utføres iht. vegnormalen.

2.4 Parkering

Parkeringsareal skal dekket innenfor hver tomt separat eller sammen med nabotomt. Det må utarbeidest en detaljplan for parkeringsplass PP1 før denne blir opparbeidet.

2.5 Andre bestemmelser

Ved siden av reguleringsbestemmelsene, gjelder bestemmelsene i PBL. og andre relevante retningslinjer for Skjåk kommune.

2.6 Kabel-, veg- og VA-anlegg

Alle interne kabler skal legges i jord. VA-anlegg skal utføres etter kommunal standard. Det vil bli tilknytingsplikt til felles ledninger for alle eiendommer.

Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på en mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng.

§ 3 Byggeområde

3.1 Boliger B1 - B2

Areal for eksisterende og ny bolig er vist på kartet som byggeområde. På tomtene kan oppføres bolig, annekst og garasje/uthus etc. Tomtene skal ha oppstillingsplass for biler på egen grunn.

Størrelse

BYA for områdene B1 og B2 må ikke overstige 25%.

Utførelse

Alle bygg skal utformes og plasseres på en slik måte at disse faller naturlig inn i terrenget. Grunnmur kan bygges 1 m. over naturlig terreng. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 3,0 og 4,7 m over ferdig planert grunnmur. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 28°. Ramloft/oppstugu kan tillates med mønehøyde som ikke oversiger 6,5 m over grunnmur.

Som farge på bygninger kan følgende beistyper nyttes:

Jotun:

- 9126 tradisjonell brun
- 682 kastanje
- 676 tjærebrun
- 675 seterbrun
- 683 sotgrå
- 699 sort
- Dønfossbrun

Tyrlin Tjærebeis:

- 14 mellombrun
- 15 brun
- 16 mørk
- 17 rødbrun

Som taktekking kan nyttes torv eller skifer.

Materialvalg, takvinkel, form og farge på bygninger på samme tomt, skal tilpasses hverandre. Vinduer skal være oppdelte horisontalt og vertikalt. Det er tillatt å benytte andre farger på dør-, vinduskarmer og vindskier.

Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygning. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det er ikke tillatt å opparbeide kunstige fyllinger med plenareal på tomten. Etter endt grunnarbeid skal tomten reetableres med stedegen vegetasjon og/eller villfrøblanding.

Terrasse og utearealer

Det er tillatt å oppføre terrasse på inntil 20% av arealet på boligen på hver tomt. Legging av naturskifer er tillatt på utearealer.

Gjerde, antenner, flaggstenger og parabolantenne

Det er ikke tillatt å føre opp gjerder, porter, flaggstenger eller parabolantenne.

Vann, avløp, strøm, bredbånd og kabel-TV

Det vil bli tilrettelagt med vann, avløp, strøm, bredbånd og kabel-TV på hver tomt.

Byggevarer

Byggevarer skal fraktes på plass med minst mulig skader på terrenget.

Situasjonsplan

Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500, og vise plassering av planlagde bygninger med atkomst m.v.

Følgende byggegrenser gjelder:

Mot nabogrense:	4 m fra grense
Mot privat veg:	4 m fra grense
Mot friluftsområde:	4 m fra grense
Mot RV15 (gjelder B1)	50 m fra senterlinje veg

3.2 Forretning F1 – 3

Areal for eksisterende hotell med tilhørende funksjoner. I tillegg til hotell, vil området nyttes til tjenesteytende fellesfunksjoner for fritidsboligområdet og alpinanlegget. Dette kan være tjenester i forbindelse med hytteutleie, leiligheter, kiosk/butikk, skiutleie, billettsalg, parkering m.v.

Evt. utvidelse av dagens overnattingskapasitet (203 senger) vil føre til tilsvarende reduksjon i maks 75 boenheter i § 6.

Det kan etableres kombinert barneskiheis/tilbringerheis innenfor området.

I tillegg omfatter arealet eksisterende og ny skiheis F2 og F3.

Situasjonsplan over arealet skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 og vise plassering av planlagd bygning med atkomst m.v.

Følgende byggegrenser gjelder:

Mot nabogrense:	4 m fra grense
Mot privat veg:	som vist på plankart
Mot atkomstveg	5 m fra grense
Mot friluftsområde:	4 m fra grense
Mot RV15	50 m senterlinje veg

Vann, avløp, strøm, bredbånd og kabel-TV

Det vil bli tilrettelagt med vann, avløp, strøm, bredbånd og kabel-TV på området.

Utførelse

Nye bygg i dette arealet skal tilpasses eksisterende hotell.

§ 4 Offentlig trafikkområde

4.1 Kjøreveg med annen veggrunn T1 – T3 og AV

Vegarealet med annen veggrunn, omfatter RV15 og "gamlevegen" øst og vest for hotellet.

§ 5 Spesialområder

5.1 Privat veg PV1 – PV3

Vegene i planområdet er private atkomstveger til fritidsboliger og boligtomter. Vegene skal ha en totalbredde på 6,5 m. Dette inkluderer 4,5 m kjøreareal og 1,0 m annet vegareal på hver side. Tilslutning til offentlig veg skal utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer.

5.2 Privat parkering PP1

Privat parkering er felles vinterparkering for fritidsboligene og deres besøk, samt parkering for hotellets og skiheisens gjester.

5.3 Friluftsområde FO1 – 6

Med friluftsområde er å forstå alt areal innenfor plangrensen som ikke er omtalt i andre bestemmelser. Innenfor områdene gjelder bygge- og deleforbud, men det kan likevel godkjennes tilretteleggingstiltak i tråd med reguleringsformålet.

5.4 Anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet KV1

Området gjelder renseanlegg for avløp.

5.5 Frisiktsoner

Arealet gjelder frisiktzone i kryss RV15/"gamlevegen" og frisiktsoner på interne atkomstveger. Alle sonene er vist med mål på plankartet. Det er bygge- og planteforbud i frisiktsonene. Kryssene skal utformes iht vegvesenets håndbok 017 "Veg- og gateutfoming".

§ 6 Kombinerte formål

6.1 Forretning/Fritidsboliger F/FB1 – 14

Kombinert areal for forretning og fritidsboliger, er tenkt for oppføring av private fritidsboliger eller fritidsboliger for firma eller utleiehytter. Situasjonsplan over arealet skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500, og vise plassering av planlagt bygning med atkomst m.v. På området kan det førest opp inntil 75 hytte/boenheter. Bebyggelsen på hver tomt kan føres opp som 1 eller flere bygninger, men skal bare utgjøre en boenhet. Med boenhet forstås fritidsbolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt eget bad/wc og kjøkkendel".

Samlet bebyggelse på hver tomt skal ikke overstige T-BRA 155 m² inkl. biloppstillingsplass (garasje/carport m.v.)

Utførelse

Alle bygg skal utformes og plasseres på en slik måte at disse faller naturlig inn i terrenget. Grunnmur kan bygges 1 m. over naturlig terreng. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 3,0 og 4,7 m over ferdig planert grunnmur. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 28°. Ramloft/oppstugu kan tillates med mønehøyde som ikke oversiger 6,5 m over grunnmur .

Som farge på bygninger kan følgende beistyper nyttes:

Jotun:

- 9126 tradisjonell brun
- 682 kastanje
- 676 tjærebrun
- 675 seterbrun
- 683 sotgrå
- 699 sort
- Dønfossbrun

Tyrlin Tjærebeis:

- 14 mellombrun
- 15 brun
- 16 mørk
- 17 rødbrun

Som takktekking kan nyttes torv eller skifer.

Materialvalg, takvinkel, form og farge på bygninger på samme tomt, skal tilpasses hverandre. Vinduer skal være oppdelte horisontalt og vertikalt. Det er tillatt å nytte andre farger som harmonerer med bygningsfargen forøvrig på dør-, vinduskarmer og vindskier.

Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygning. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det er ikke tillatt å opparbeide kunstige fyllinger med plenareal på tomten. Etter endt grunnarbeid skal tomten reetableres med stedegen vegetasjon og/eller villfrøblanding.

Terrasse og utearealer

Det er tillatt å oppføre terrasse på inntil 20% av arealet på hovedfritidsboligen på hver tomt. Legging av naturskifer er tillatt på utearealer.

Gjerde, antenner, flaggstenger og parabolantenne

Det er ikke tillatt å føre opp gjerder, porter, flaggstenger eller parabolantenne.

Vann, avløp, strøm, bredbånd og kabel-TV

Det vil bli tilrettelagt med vann, avløp, strøm, bredbånd og kabel-TV på hver tomt.

Byggevarer

Byggevarer skal fraktes på plass med minst mulig skader på terrenget.