REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

SLÅSETER HYTTEGREND ETAPPE 5, GAUSDAL KOMMUNE

Siste revidert: 01.10.26 HØRINGSFORSLAG

Vedtatt av planutvalget:

Planid: 201104_9

1. GENERELT

De regulerte områdene er vist på plankart i målestokk 1: 1500, datert 13.10.2026. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7.

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF) (kode 1121)
- Skiløypetrasé (SKI) (kode 1420)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (KV) (kode 2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (kode 2019)

GRØNNSTRUKTUR

- Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (INF) (kode 3110)
- Vegetasjonsskjerm (VS) (kode 3060)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LNF) (kode 5100)
- Friluftsformål (FL) (kode 5130)

HENSYNSSONER

- Faresone flom før tiltak (H320) (kode 320)
- Faresone flom etter tiltak (H320_1) (kode 320)

BESTEMMELSESOMRÅDER

- Bestemmelsesområde #1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor FBF2-3 og KV3-4, skal det foreligge en plan for håndtering av overskuddsmasser for disse områdene. Overskuddsmasser skal i hovedsak gjenbrukes innenfor planområdet, primært til opparbeidelse av skiløype. Eventuell mellomlagring og disponering av masser skal skje på godkjente arealer og på en måte som ikke medfører ulemper for omgivelsene.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på den enkelte tomt, skal det foreligge en plan for lokal overvannshåndtering for tomta, jf. punkt 2.6. Planen skal godkjennes av kommunen.

c) Skiløypa gjennom planområdet skal sikres opprettholdt funksjon i anleggsperioden. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører eksisterende skiløypetrasé, skal det dokumenteres hvordan løypa skal ivaretas i anleggsperioden. Dette kan skje ved at eksisterende trasé opprettholdes, eller ved etablering av midlertidig trasé med tilsvarende funksjon og kvalitet. Løsningen skal godkjennes av kommunen.

d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor faresone H320, skal nødvendige risikoreduserende tiltak mot flom og erosjon være prosjektert og godkjent av kommunen, jf. flomfarevurdering fra Skred AS, rapport 26070-01-4, datert 08.10.2026. Ved tiltak innenfor faresonen skal det legges til grunn et sikkerhetspåslag på minimum 0,2 meter.

e) Før opparbeiding av skiløype, VA-anlegg eller andre terrenginngrep i eller nært bekkedrag og flomveier kan igangsettes, skal det dokumenteres at tiltakene ikke reduserer flomkapasiteten, øker erosjonsfaren, leder vann på avveie eller svekker vegetasjonsbeltet langs vassdrag. Nødvendige tiltak skal prosjekteres av fagkyndig med relevant vassdragsteknisk kompetanse.

f) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor faresone H320, skal nødvendige risikoreduserende tiltak være gjennomført og dokumentert. Dokumentasjonen skal vise at tiltakene gir tilfredsstillende sikkerhet mot 200-årsflom med klimapåslag og erosjon.

g) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i byggeområdene, skal de i planen forutsatte fellesløsningene for atkomst og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2.

2.2 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle reguleringsformål kan planutvalget tillate at det plasseres små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

2.3 Uteoppholdsarealer

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

2.4 Situasjonsplan

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer og terrengbehandling skal framgå av planen.

Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng. Situasjonsplanen skal også vise relevante flomveier, bekkeløp/grøfter, stikkrenner, vegetasjonsbelter langs vassdrag og eventuell plassering/utforming av risikoreduserende tiltak mot flom og erosjon.

2.5 Terrengtilpasning

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig, og skjæringer og fyllinger skal begrenses.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe, kan enkelte bygninger ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

2.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annen faglig tilrådd måte. Kulverter, stikkrenner, grøfter og åpne bekkeløp/flomveier skal minimum dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag. Tiltakene skal utformes slik at erosjon og økte ulemper for nedstrøms arealer unngås.

2.7 Estetikk

Tiltak skal utformes slik at bebyggelsen framstår med et helhetlig og landskapstilpasset preg.

2.8 Terrenginngrep

Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget, dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

2.9 Ledninger

Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.10 Flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner.

2.11 Gjerder

a) Det kan gjerdes inn inntil 400 m² ubebygd areal pr tomt. Gjerde skal oppføres i tre - for eksempel skigard - med en høyde på min. 1,0 meter. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne, grinder skal vende utover. Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper og bekker ikke stenges. Avstand fra gjerde til bekk med helårs vannføring skal være minimum 6 meter, og avstand til nabogjerde skal være minimum 3 meter. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Med hensyn på snørydding og sikt langs veg, skal ikke gjerde settes opp nærmere enn angitt byggegrense mot veg.
b) Angitte byggegrenser mot veg er juridisk bindende og gjelder for alle tiltak. Dette betyr at gjerde som ønskes satt opp utenfor byggegrensen mot veger er søknadspliktig og skal nabovarsles. Oppsetting av gjerde som forholder seg til bestemmelse gitt i bokstav a) er ikke søknadspliktig tiltak.

2.12 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.13 Omlegging

Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt. Bestemmelsen er ikke til hinder for justering, erosjonssikring eller teknisk opparbeidelse av flomveier, bekkeløp, grøfter og drenslinjer som del av godkjent overvanns- og flomsikringsløsning.

2.14 Utbyggingsavtale

Kommunen legger til grunn at gjennomføring av planen vil kreve utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17 for å regulere opparbeidelse og finansiering av nødvendig teknisk og felles infrastruktur.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG – PBL 12-5 nr.1

3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse - FBF

3.1.1 Grad av utnytting

Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver eiendom: hytte, anneks og/eller uthus/garasje, som en bruksenhet. Det skal medregnes 2 utvendige
biloppstillingsplasser (36 m2) i BRA og BYA. Samlet kan hytte, anneks og uthus ha maksimalt bruksareal (BRA) = 194 m2 pluss parkering (36 m2) = Total BRA 230 m2 pr. tomt.

3.1.2 Anneks/uthus/garasje

Anneks og uthus skal tilpasses og underordne seg hytta i størrelse. Anneks og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m2 bebygd areal. Anneks og uthus/garasje kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser for å ivareta andre hensyn, f.eks. avstand til felles adkomstveger, vassdrag o.l.

3.1.3 Byggehøyder og takform

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m fra overkant grunnmur. Synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader. Det skal være tradisjonelt takutstikk. Tak skal tekkes med torv.

3.1.4 Vinduer

Store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusflater på samme fasade.

3.1.5 Utegulv/veranda

Skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.

3.1.6 Terrengtilpasning

Fritidsbebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger, adkomst, parkering, tekniske anlegg eller nødvendig terrengtilpasning.

Skjæringer og fyllinger skal begrenses. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.

Overskuddsmasser skal håndteres i samsvar med godkjent plan for massehåndtering, jf. rekkefølgebestemmelse punkt 2.1 a).

3.1.7 Underetasje

For å sikre god terrengtilpasning kreves bebyggelsen avtrappet i plan eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader». Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta.

Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Der det bygges hytte med underetasje rett under hovedetasjen, skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. (NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter).

3.1.8 Oppstuggu/Ramloft

Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates, men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1.

3.1.9 Materialbruk og farger

Fasader skal ha matte mørke og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger og brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

3.1.10 Utomhusarealer

Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Utomhusarealer skal ikke benyttes som lagringsplass.

3.2 Skiløypetrasé - SKI

3.2.1 Dokumentasjon
Maskinell opparbeidelse av skiløypetraséer er søknadspliktig, jfr. PBL 20-1. Det skal vedlegges terrengprofiler som viser skjæringer og fyllinger og eventuell påvirkning på vassdrag, flomveier og overvann.

Opparbeiding, omlegging og terrengmessig vedlikehold av skiløypetraséer, herunder grøfting, skjæring og fylling, skal utføres slik at eksisterende bekkeløp, grøfter og naturlige flom- og drensveier opprettholdes. Tiltak skal ikke føre til at vann ledes på avveie, at kapasiteten i vannveier reduseres eller at erosjonsfaren økes. Nødvendige stikkrenner, grøfter og andre tiltak for sikker vannføring skal ivaretas eller etableres samtidig med opparbeidelsen eller omleggingen av skiløypa.

3.2.2 Vegetasjon

Bestående trær, kratt og bunndekke innenfor området skal tas vare på så langt som mulig. Verneskogbestemmelsene skal etterleves så langt som mulig. Gjenplanting av trær i kantene på uthogde områder bør foretas for å sikre mot vindfall eller erstatte vindfall. Der nytt bunndekke må etableres skal det tilsås med gras tidligst mulig etter anleggsperioden. Nødvendige grøfter og stikkrenner må anlegges for å sikre at nytt grasdekke etableres.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - PBL 12-5 nr. 2

4.1 Kjøreveg – KV

KV1-4 reguleres til kjøreveger med kjørebanebredde som vist på plankartet.
KV1 er Elkjærvegen og KV2 er Slåsetervegen. KV3-4 er interne adkomstveger til tomter på FBF2-3.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal

Areal regulert til annen veggrunn-grøntareal skal nyttes til grøfteareal, tekniske anlegg, skjæring og fylling, kryssende tilkomster og ev. anna terrengtilpasning. Skjæring og fylling skal revegeteres/sås til med arter som er naturlige på stedet, samtidig med opparbeiding av vegene. Innenfor arealet kan det etableres, utbedres og vedlikeholdes grøfter, stikkrenner, flomveier og andre overvanns- og flomsikringstiltak når dette er nødvendig for å lede vann trygt gjennom planområdet.

5. GRØNNSTRUKTUR - PBL 12-5 nr. 3

5.1 Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning - INF

Innenfor INF skal det sikres areal for etablering, drift og vedlikehold av avskjærende grøft, flomvei eller tilsvarende overvannstiltak. Tiltak skal dimensjoneres for 200-årsflom med 40 % klimapåslag, og utformes slik at erosjon og økt ulempe for nedstrøms arealer unngås. Arealet skal kunne benyttes til nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppfylle kravene i rekkefølgebestemmelse pkt. 2.1.

5.2 Vegetasjonsskjerm - VS

Innenfor VS skal eksisterende trær, busker og annen naturlig vegetasjon bevares. Hogst, terrenginngrep og lagring av masser er ikke tillatt. Nødvendig skjøtsel og fjerning av enkelttrær av sikkerhetsmessige hensyn kan tillates. Ved ev. skade på vegetasjonen som følge av anleggsarbeid skal området reetableres med stedegen vegetasjon.

6. LANDBRUKS-, NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, PBL - 12-5 nr. 5

6.1 Landbruksformål - LNF

I områdene regulert til landbruksformål skal det drives tradisjonelt jord- og skogbruk. Nødvendig skjøtsel og vedlikehold av eksisterende bekker, grøfter og naturlige flomveier tillates, forutsatt at tiltakene ikke endrer vannføringen på en måte som gir økt ulempe for omkringliggende arealer.

6.2 Friluftsformål - FL

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon, skjøtsel og vedlikehold av eksisterende bekker, grøfter og naturlige flomveier, og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

7. HENSYNSSONER – PBL 12-6

7.1 Faresone flom før tiltak - H320

Faresone H320 viser beregnet flomsone før gjennomføring av sikringstiltak. Innenfor faresonen kan ny bebyggelse og andre bygge- og anleggstiltak ikke igangsettes før nødvendige flom-, overvanns- og erosjonssikringstiltak er prosjektert og godkjent av kommunen. Sikringstiltakene skal være gjennomført og dokumentert før det gis brukstillatelse for bebyggelsen, jf. rekkefølgekravene i punkt 2.1. Det skal dokumenteres at tiltakene gir tilstrekkelig sikkerhet mot 200-årsflom med 40 % klimapåslag og erosjon. Nødvendige sikringstiltak tillates etablert innenfor faresonen.

7.2 Faresone flom etter tiltak – H320_1

Faresone H320_1 viser beregnet flomsone etter gjennomføring av nødvendige sikringstiltak innenfor INF1–2. Innenfor faresonen tillates ikke ny bebyggelse. Andre bygge- og anleggstiltak kan bare tillates dersom det dokumenteres at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon og ikke øker faren for omkringliggende arealer.

7.3 Bestemmelsesområde - #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates sluttdeponering av overskuddsmasser fra planområdet. Deponering skal skje i samsvar med plan for håndtering av overskuddsmasser, jf. rekkefølgebestemmelse pkt. 2.1 a). Området skal terrengtilpasses og revegeteres etter avsluttet deponering. Deponeringen skal ikke forringe naturlige flomveier, overvannshåndtering eller drift av tilgrensende arealer.