

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE H35, H37 OG S2 VED GAUSTABLIKK, TINN KOMMUNE.

Vedtatt i Tinn kommunestyre 09.11.06

### *Forslag til endringer 01.02.2019*

#### 1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

#### 2. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:

##### Bebyggelse og anlegg: ~~Byggeområder:~~

- Fritidsbebyggelse
- Næringsområde. Service/servering
- Boligbebyggelse
- Kombinerte formål
- Skianlegg
- Skiløypetrase

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

##### Føllesområder:

- ~~Følles atkomstvei~~
- ~~Følles parkering~~

##### Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområder i sjø og vassdrag

##### Spesialområder

- ~~Friluftsområde.~~
- ~~Alpinløype~~
- ~~Frisiktsone~~
- ~~VA-anlegg~~

#### 3. GENERELT

##### 3.1 Intensjoner med planen

Pga. områdets nære beliggenhet til alpinløypene og til det sentrale området på Gaustablikk, er det i denne planen åpnet for en relativt tett utnyttelse av fritidsboliger og leiligheter bl.a. for å bidra til økt aktivitet i eksisterende og planlagt servicetilbud og alpinanlegg.

### 3.2 Samordning vei og bebyggelse

Pga. at det i noen områder er planlagt relativt høy utnyttelse og at terrenget er et bratt og ulendt, er det viktig at bebyggelse og veiløsning samordnes. Veiplassering som er vist på plankartet kan forskyves/endres dersom en ved dette kan oppnå bedre funksjonelle, estetiske og økonomiske løsninger for området. Det må dokumenteres at stigningsforholdene holder akseptabel standard.

Ved rammesøknad skal det foreligge terrengprofiler og fasader som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i forhold til atkomstvei, og eksisterende og planlagt oppfylt/utsprengt terreng.

Ved rammesøknad skal det foreligge 3D-modell (digital eller fysisk modell) og terrengprofiler og fasader som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i forhold til atkomstvei, og eksisterende og planlagt oppfylt/utsprengt terreng.

### 3.3 Samlet plan for delområder ved rammesøknad –Bebyggelsesplan

For bebyggelse som utbygges samlet skal det ved rammesøknad foreligge situasjonsplan som viser veier, bilatkomst, parkering/garasjebiloppstilling, løyper og stier, lekeplasser, bygningers plassering, eventuelle støttemurer og oppfyllinger.

Ved rammesøknad skal det utarbeides samlet plan for hvert av delområdene 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C og 3D. hhv. hele området 1A, for hele området 1B, for hele området 2A, samlet for områdene 2B,2C og 2D, for samlet for områdene 3A, 4A, 4B og 4C, og for hele området 3B.

Dersom feltene H35 og H37 skal utbygges med frittliggende tomter som utbygges enkeltvis, må det utarbeides en bebyggelsesplan situasjonsplan for hvert av områdene eller begge områdene som viser tomtegrenser og plassering av bebyggelsen. Dersom ett, eller begge disse områdene skal utbygges samlet, er det tilstrekkelig at det lages en samlet situasjonsplan med innhold slik som krevd ovenfor, for hhv. H35 og H37 som skal foreligge ved rammesøknad.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser.

### 3.4 Samordning av bebyggelsens utforming og variasjon.

Innenfor de enkelte områdene skal det sørges for at bygningene både har arkitektonisk slektskap, men at det samtidig er variasjon i bebyggelsen. Variasjon i bebyggelsen kan oppnås ved variasjon i fasaden, eksempelvis med takforløp, tilbaketrekkninger, oppløft, fasadeutforming, materialbruk, og byggene skal som hovedregel plasseres med møneretning langs høydekontene. –Bygningsvolumene skal avtrappes/oppdeles og varieres i gesimshøyde i forhold til terreng.

### 3.5 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Ved bygging av vei og ledninger må anleggsarbeidet utføres på en slik måte at tilgrensende arealer ikke blir ødelagt.

## 4. BYGGEOMRÅDENE, GENERELT.

### 4.1 Parkering.

På områdene skal det fortrinnsvis etableres felles parkeringsplasser innenfor byggeområdet, enten i form av bakkeparkering, eller 2- plans garasjeanlegg, eller i felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 m<sup>2</sup>, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

Innenfor sentrumsområdet S2 område skal det opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m<sup>2</sup> BRA.

For fritidsboligområdet skal vises biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp; På hver tomt eller til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved atkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt/enhet i felles garasjeanlegg for flere

~~tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.~~

#### 4.2 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men bygningene skal utformes slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Bygningene kan ha skråtak, med takvinkel mellom 12 og 40 grader. Innenfor samme delområde skal bebyggelsen ha samme, eller beslektet takform. Der hvor terrenget ligger til rette for det kan dekker/underetasje benyttes som takterrasse for overliggende etasjer.

På fasadene skal hovedsakelig benyttes trematerialer. Det skal benyttes mørke farger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding. Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes tre, skifer og torv. Andre materialer som gir en matt og mørk fargevirkning kan også tillates.

Synlig del av sokkeletasje skal ikke ha større høyde enn **gjennomsnittlig 2,5 meter**. ~~Ved sluser/innkjøring til garasjeanlegg kan tillatt høyde være inntil 3 m.~~

#### 4.3 Gjerder og utstyr.

De enkelte områder og tomter skal ikke gjerdes inn. For eventuelt vern mot beitefe kan et mindre areal på opp til 20 m<sup>2</sup> inntil bygningen gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset bygningenes arkitektur. Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler.

#### 4.4 Tilpasning til terreng.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

## 5. BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE/UTLEIELEILIGHETER

**5.1 Helhetlig utbygging – Utnyttelse av områdene 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 3C, 3D, BB1 og BB2 4-Alpinlandsby.** Oververte byggeområder inngår i et alpinlandsbykonsept som skal utvikles. Dette interne området er på ca ~~405~~ 130 daa. Gjennomsnittlig maks ~~TU~~ BRA er 50 % for disse områdene til sammen.

#### 5.2 Byggeområde 2A

Fordi området ligger inn mot en bratt åsside kan det plasseres relativt store bygg for fritidsleiligheter i området. Maks 6 etasjer. Dvs. Gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er maks 17 m på høyeste side. Dog skal den enkelte fasade/ bygningvolum ikke fremstå med mer en 3-4 etasjer. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

#### 5.3 Byggeområde 2B. Kombinert formål fritidsbebyggelse/utleieleiligheter/ servering

I området kan plasseres leilighetsbygg i 3 - 4 etasjer. Etasjetallet skal varieres fra 2 til 4 etasjer. Ut mot kanten mot sørvest skal bebyggelsen trappes ned.

Maks gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er 12,05 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

I en mindre del av bebyggelsen som har kontakt med alpinområdet kan det etableres virksomhet for servering og næring.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

#### 5.4 Byggeområde 2C.

I området kan plasseres leilighetsbygg eller enkelthytter i maks 2 etasjer. Ut mot kanten mot sørvest skal bebyggelsen trappes ned, alternativt legges lenger unna kanten. Maks gesimshøyde over sokkel/ evt. parkeringskjeller er 6,03 m. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering i garasjeanlegg under bygningene og/eller på terreng.

#### 5.5 Byggeområde 3A, OG 3B, 3C og 3D.

I området kan plasseres leilighetsbygg i maks 4 etasjer. Maks gesimshøyde over sokkel/ evt. parkeringskjeller er 12,05 m. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene. Eksisterende hytte skal ha adkomst/parkeringsplass ved adkomstvei forbi 3B.

#### 5.6 Byggeområde 4A

Tillatt bruksareal (BRA) pr tomt er 15%. ~~Området kan deles inn i inntil 4 tomter.~~

~~På hver av tomtene i områdene 4A, 4B, og 4C kan det plasseres enkelthytter i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m. Maks gesimshøyde inn mot åssiden er 3,0 m. og 6,0 m på side med eventuell underetasje. Maks 6,0 m mønehøyde over sokkel/etasje.~~ Evt. loftsetasje kan innredes.

Det er anledning til å bygge separat annekst og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Deler av bebyggelsen kan ha flatt tak. Parkering anlegges ved hyttene.

#### 5.7 Byggeområdene H35 OG H37.

I områdene kan plasseres frittliggende hytter i grupper, eller leilighetsbygg i maks. 2 et. på den høyeste fasadesiden. Maks gesimshøyde er 6,03 m. og maks mønehøyde er 9,0 m. Evt. loftsetasje kan innredes. I enkelte områder i H35 hvor det er spesielt, bratt, kan det bygges leilighetsbygg på 3 etasjer på høyeste fasadeside. (Dvs. én etasje med to underetasjer.) ~~TU~~ BRA er 30%

### 6. BYGGEOMRÅDE ~~2D~~ BB1 og BB2 FOR SERVERINGSVIRKSOMHET

I ~~hvert av~~ områdene kan plasseres en bygning på maks to etasjer som skal benyttes til servering – og servicevirksomhet. Maks gesimshøyde er 6,03 m. Bygningen kan ha flatt tak.

### 7. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL OVERNATTINGSBEDRIFT MED NØDVENDIGE FACILITETER/ SERVICE/ BEVERTNING.

I områdene kan plasseres bygninger som rommer næringsvirksomhet som service- og overnattingsbedrift med nødvendige fasiliteter.

#### 7.1 Byggeområde 1A.

I området kan plasseres bygninger på 2- 4 etasjer. Bebyggelsen skal høydemessig varieres. Maks gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er 12,05 m på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene. BRA er 75%

#### 7.2 Byggeområde 1B.

Bebyggelsen skal ha varierende etasjehøyder mellom 2 og 3 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde er 11 m, målt fra gulv 1 etasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak. ~~TU~~-BRA er 75%. I den del av etasjen som ligger på bakkeplan og som vender mot veien skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet.

#### 7.3 Byggeområde 5.

Dersom det ikke lenger er behov for eksisterende leiligheter og boliger for ansatte, kan området benyttes til næringsvirksomhet som service- og overnattingsbedrift med nødvendige fasiliteter.

Maks gesimshøyde inn mot åssiden er 3,03 m. og 6,03 m på side med underetasje. Maks 6,03 m mønehøyde over sokkeletasje. Evt. loftsetasje kan innredes. ~~TU~~ BRA er 40%.

## 8. BYGGEOMRÅDE 6, EKSIST. BOLIGER.

I området kan bygges frittliggende eneboliger i én etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde inn mot åssiden er 3,03 m. og 6,03 m på side med eventuelt underetasje. Maks 6,03 m mønehøyde over sokkeletasje. Evt. loftsetasje kan innredes. ~~TU~~ BRA er 30%  
Det skal avsettes plass til minst to biloppstillingsplasser pr. bolig.

## 9. FRILUFTSAREAL- SKILØYPE

I friluftssarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder og gjøres mindre terrenginngrep for å bedre framkommelighet for skiløpere ut til tiliggende alpinområder.

~~Eksisterende gjennomgående skiløype mellom H35 og S2 er i planen forskjøvet. Det er forutsatt at det gjøres tiltak enkelte steder for at traseen blir bedre enn dagens trase både mht. skiløpere og framkommelighet for prepareringsmaskin. Terrenget langs skiløypene mellom H35 og S2, og forbi område 1B må, på de steder det er nødvendig, bearbeides slik at løypene kan prepareres av tråkkemaskin. Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av traseene under opparbeidelse og tilpassing av terrenget som går inn i friluftsområdet.~~

I området som grenser til Kvitåvatn kan det gjøres tiltak som tilrettelegger for friluftaktiviteter. (Etablering av mindre brygge for utsett av kano, fiskeplass for funksjonshemmede og lignende.)

Langs Kvitåvatn skal det være tilrettelagt for skiløype og ferdsel for allmennheten og byggegrense mot Kvitåvatn skal minimum være 30 meter. Eksisterende skiløype gjennom dette området kan forskyves, men må sikres en god funksjon og prioriteres i forhold til andre tiltak i området. I denne sonen kan det etableres mindre tiltak som tilrettelegger for fritidsaktiviteter. (Etablering av mindre brygge for av båt/kano, fiskeplass for funksjonshemmede, mindre enkeltstående bygg som naust, badstu og lignende.) Tiltakene må ikke være av en slik karakter at sonen "privatiseres" og ferdsel for allmennheten langs vannet hindres.

## 10. GRØNNE STRUKTURER

Innenfor hvert delområde i S2 og innenfor H-35 og H-37 skal det opparbeides areal til stier, opphold og rekreasjon. Innenfor delområdene 1B, 1A, 2B, 2A, 3A og 3B skal det avsettes areal til lekeområde. I tillegg skal delområdene knyttes sammen med lokale stier. Detaljer skal fremgå ved søknad om rammetillatelse.

## 11. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et godkjent kloakkanlegg er bygget er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid. Det skal monteres tilstrekkelig antall brannhydranter.