

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GALDHØPIGGEN KLATREPARK

LOM KOMMUNE, PlanID 05140053

Føresegner dagsett: 12.02.2021

Plankart dagsett: 10.03.2021

1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Lom kommune.

1.1 Området er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12.5 nr.1)

Forretning – BF

Lager – BL

Kombinert bygg- og anleggsformål - BKB

Fritids- og turistformål – BFT1-6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr.2)

Veg – SV1-4

Annan veggrunn – grøntareal – SVG1-3

Parkeringsplassar - SPP

Grønstruktur (PBL § 12-5, Nr. 3)

Turveg – GT1-4

Omsynssoner (PBL § 12-6)

Sikringssoner

Frisiktsone - H140

Ras- og skredfare – H310

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Plassering og utforming

Byggjegrænse for byggjeområde mot Galdhøpiggevegen er vist på plankartet.

Det skal byggast med forbilde i lokal byggeskikk innanfor formåla BF og BL:

- Møneretning på bygning bør være orientert langs med terrenkotene
- Bygningane sin utforming og materialbruk skal tilpassast området/utformast med forbilde i tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 26,6° (1:2) og - 34°. Til taktekkning skal nyttast naturmaterialar (torv, skifer eller tre).

- Maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng er 7,0 m. målt på utvendig bordtak/undertak for torv og skifer. Gesimshøgde skal ikkje overstige 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m. Gavlveggen skal være vesentlig smalare enn langveggen.
- Bygningen skal plasserast slik at dei er best mogleg tilpassa terrenget. Det er ikkje tillate å planere i større utstrekning enn det som er naudsynt. Flata kan dekke av gras, grus, naturstein eller tre. Høgde på fylling kan maksimalt avvike 1,0 m frå eksisterande terreng. Der det blir nytta støttemurar skal desse utførast som tørrmur og skråningar skal såast til.
- Ytre fasadekledning skal tilpassast kvart enkelt bygg. Vindauge skal tilpassast bygningen.
- Materialet i eksteriøret skal i hovudsak vere stein og tre. Veggflater, vindskier, takrenner og omraming rundt vindauget skal målast/beisast i mørk farge i "jordfargespekteret".
- Liggjande panel, der borda er overlappa kvarandre, er forbode.
- Tre og busker skal takst vare på så langt dei ikkje er til ulempe for eigarane eller næraste granne.

2.2 Krav til byggesøknad

I samband med byggesøknad skal det leggjast fram målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 som avklarar følgande:

- Tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgder for eksisterande og opparbeidd terreng. Ved behov kan kommunen òg krevje detaljerte snitt-teikningar
- Tilkomst med stigningsforhold.
- Terrenghogtlinjer/planering skal gå fram situasjonsplanen med tydelege snitt som viser eksisterande og planlagt terreng, samt høgde på 1. etasje.
- Bygningar og modulbaserte telt (glamping) som skal brukast for opphald, skal ha tilgang til tilstrekkeleg sløkkjevatn, jf. PBL § 27-1. Tilgang og løysing for sløkkjevatn skal avklarast ved behandling av byggesøknad som del av prosjektering og søknadsgrunnlag, jf. PBL § 24-1.
- Tomta sin naturlege markvegetasjon skal i størst mogleg grad bli take vare på.

2.3 Universell utforming

Krav til universell utforming i gjeldande byggtknisk forskrift skal leggjast til grunn for utforming av bygningar, parkering, uteareal, gang- og tilkomstsoner innanfor planområdet, jf. TEK17.

2.4 Utnyttingsgrad

Bygd areal (BYA), gesims, møne- og kotehøgde vert definert etter TEK 17. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og parkering er innfridd.

2.5 Kulturminne

Om det i samband med tiltak i marka vert oppdaga automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent frå før, skal arbeid som kjem i berøring med kulturminnet med sikringssone på fem meter stansast. Det er viktig at også dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna. Melding om funn skal straks sendast kulturarvseksjonen i fylkeskommunen, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

2.6 Trafo, andre tekniske installasjonar

Innanfor planområdet er det tillate å etablere tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggast leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som nettstasjon, transformatoriosk, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Forretning – BF

I området BF kan det førast opp bygningar med servicefunksjonar som forretning og toalett. Total utnytting i området skal ikkje overskride 250 m² BRA. Parkeringsplassar kan etablerast innanfor BF og inngår i BRA.

Det er tillate med innlagt vassforsyning i bygg. Avløp skal vere sikra og i samsvar med forureiningslova, løysing for avløp skal leggest fram ved byggesøknad. Kommunen kan setje krav om at bygning blir tilknytt offentleg avløpsleidning (jf. PBL § 27-4) som går gjennom planområdet.

Krav til byggehøgd og byggeskikk går fram av føresegn 2.1.

3.2 Lager – BL

Total utnytting i området skal ikkje overskride 250 m² BRA . Parkeringsplassar kan etablerast innanfor BF og inngår i BRA.

3.3 Kombinert bygg- og anleggsformål – BKB

På området som på plankartet ser vist som BFT2, tillatast bygd inntil 5 modulbaserte telt (glamping) med tilhøyrande forankring/ fundamenteringsløysingar, interne gangveggar, og tekniske installasjonar. I tillegg til telt kan det etablerast terrasse/platting på inntil 20 m² som kan møblerast med t.d. utepeis, badestamp, leveggar mv. Fundament for telt og platting skal inngå i same konstruksjon, og kan ha ein maksimal høgd på 1,50 m målt frå gjennomsnittleg terreng i fotavtrykket til konstruksjonen. Det tillatast òg innretningar/installasjonar som grillhytte opptil 30 m² BRA, bord og benkplassar.

Maksimal høgde på telteiningane kan vera inntil 3,0 m målt frå topp fundament. Maksimalt bruksareal pr eining oppgjeve i BRA, ikkje overstige 40 m².

På området tillatast etablert ein felles, frittliggjande bod. Mønehøgde på boden skal vera inntil 3,0 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Maksimal størrelse oppgjeve i bebygd areal (BRA) er 20 m².

Samla utnyttingsgrad for formålet går fram av plankartet og er oppgjeve i BRA.

Bygningar og modulbaserte telt (glamping) kan ikkje førast opp eller takast i bruk til opphald med mindre det er tilfredsstillande tilgang til hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatt (jf. PBL § 27-1). Løysing og dokumentasjon av vassforsyning skal leggest fram ved byggesøknad.

3.4 Fritids- og turistformål – BFT1-6

BFT1-6 er sett av til aktivitetsområde skal nyttast til klatrepark i oppsette stolpar og tre i lia, kor enkle tiltak er tillate. Oppsette stolpar kan vera inntil 9 meter. Leikeaktivitet og anlegg for demonstrasjon er tillate i øvre aktivitetsområde, kor også anlegg for informasjon og opplæring er tillate.

Tre i områda BFT1-6 skal forvaltast slik at det blir tilrettelagt for klatring i tre. Kommunen skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i området.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg, SV1-4

Arealet SV1-4 er avsett privat veg. Vegstandard går fram av plankartet.

Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane.

4.2 Annan veggrunn, grøntareal, SVG1-6

Føremåla omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling.

4.3 Parkeringsplassar, f:SPP

Arealet er avsett til felles parkering for aktivitet BL, BF og BFT1-6. Formålet f_SPP skal ha tilkomst frå veg f_SV4. Det skal etablerast minimum 4 parkeringsplassar for rørslehemma innanfor SPP.

5 GRØNSTRUKTUR

5.1 Turveg – GT1-4

Innanfor GT1-4 tillatast ikkje oppføring av bygg eller andre tiltak som kan vere til hinder for framkomst. Enkel tilrettelegging for gåande i form av grusing, etablering av trapper i naturstein og oppsetting av benkar er tillate.

6 SIKRINGSSONER, FARESONER OG OMSYNSSONER

6.1 H140: Frisiktsone

I frisiktsone skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone. Kommunen kan krevje at sikhindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

6.2 H310: Faresone ras- og skredfare

Faresone H310 er område med potensiell skredfare. Før ein tillèt byggetiltak i sikkerheitsklasse S1, S2 eller S3 (jf. TEK17 §7-3), jf. § 11, må tilstrekkeleg sikkerheit dokumenterast gjennom fagkunnig utgreiing.

7 REKKEFØLGJEFØRESEGNAR

7.1 Etablering av parkeringsplass

Areal avsett til parkering, f_SPP, skal opparbeidast samtidig med tilkomstveg f_SV4.