

Bestemmelser til endring av Reguleringsplan for Fjellstølnatten

Bestemmelsene er sist revidert: 30.6.2016, vedtatt: **30.6.2016**

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hovedformålet med endring av planen for Fjellstølnatten, er å legge til rette for justering av selve alpin-nedfarten med skitrekktrasé og atkomstveien mot Aurdal Fjellpark nord i planområdet, samt om-lokalisere byggeområder tilsvarende det areal som justert nedfart legger beslag på. Skiløypetraséer som går gjennom planområdet samt parkeringsareal som er vist nord i planområdet, skal tilpasses løsningen for alpin-nedfart og atkomstvei.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 08.04.16.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Annen bebyggelse og anleggsformål – kombinert med andre angitte hovedformål
- Utleiehytter/ leiligheter
- Skianlegg
- Skiløypetraséer
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel

Grønnstruktur (PBL § 12-3, nr. 3):

- Turdrag

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftsmål

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Faresoner

- Ras- og skredfare
- Flomfare

Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Hensyn friluftsliv – kryssing skiløypetrasé

Bestemmelsesområde

- Område med krav om nærmere vurdering i detaljert byggeplan

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak,

og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene KF1-4 og E1 og trafikkområdene, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene KF1-4 og E1, må avløpsanlegget for planområdet være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Krav vedrørende veier og parkering

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene KF1-4 og E1, skal veier og parkering være ferdig opparbeidet.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

Krav vedrørende skiløyper

Skiløypa som går fra Varpadalshøgde og nordover gjennom planområdet samt øvrig skiløypenett som vist i planen, skal legges om i henhold til planen, før byggeområdene KF1-KF4 med tilstøtende veier tas i bruk.

Krav område E1

I område E1 skal utbygging skje parallelt med at tilstøtende byggeområder innenfor Aurdal Fjellpark sitt område bygges ut.

Krav om nærmere vurdering

I bestemmelsesområde SVP er plassering og fordeling av skiløype, veg, parkeringsareal og grøntdrag veiledende. Før det gis tillatelse til tiltak i område SVP skal det foreligge en detaljert byggeplan som viser aktuelle tiltak i området. Denne byggeplanen skal være utarbeidet i samråd med Aurdal og Kruk løypelag.

b) Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene KF1-4 og E1 skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt
- Maks BYA.
- Maks bruksareal – T-BRA.
- Nødvendige profiler.
- Avkjørsel, veier og parkeringsplasser.
- Eksisterende terreng som skal bevares
- Eksisterende og eventuelt ny vegetasjon
- Eventuelt tomtegrense
- Eksisterende og nye skiløypetraséer

Teknisk plan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene KF1-4 og E1 skal det foreligge godkjent Teknisk plan. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Bebyggelse
- Avkjørsler, veier og plasser

- Vann og avløpsledninger - avløpsanlegg
- Renovasjonsløsning
- Lokalisering av transformatorkiosk og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett som skal legges i bakken
- Veglys
- Håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drensvann.

c) Vegetasjon.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

d) Avkjørsler

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

e) Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med villmarkspanel eller tømmermannspanel. Fargene skal være mørke og matte naturfarger. Byggeskikkrettlederen for Nord-Aurdal kommune skal gjelde.

f) KulturminnerVarsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

g) MiljøforholdUniversell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

Flom

Det er vist flomsoner i en bredde på 20 meter ut til hver side av bekke-dragene innenfor planområdet, og dette vil normalt dekke fare for flom og flomskred. Sikkerheten gitt i TEK10 § 7-2 vil med dette ivaretas. Se § 9 a).

Lokal overvannshåndtering

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger, som skal gå fram av Teknisk plan.

Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til godkjent avløpssystem.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1 Utleiehytter/ leiligheter - område E1, samt Annen bebyggelse og anleggsformål – kombinert med Andre angitte hovedformål - områdene KF1-4.

Arealbruk

Områdene E1 og KF1-4 omfatter bebyggelse for utleie og privat bruk.

a) Generelt for byggeområdene E og KF1-4

- Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med egnet trepanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargene skal være mørke og matte jordfarger.
- Byggene skal ha takvinkel 22–30 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være stein og/ eller torv og/ eller tre og/ eller papp (shingel).
- Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet
- Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet. P-plassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Det skal etableres 2 plasser pr. boenhet. Parkeringsplasser i underetasje inngår ikke i beregningsgrunnlaget av BRA og BYA.
- Mønehøyden skal ikke være over 8,5 m målt fra grunnmur og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Gesimshøyden skal ikke være over 6,0 m målt fra grunnmur og 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- All synlig grunnmur over 0,5 meter skal ha trekledning eller steinforblending.
- Avfall skal håndteres slik kommunen til en hver tid bestemmer.
- Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
- Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.
- Eksisterende 22kV luftlinje skal graves ned.
- Byggene skal koples til godkjent vann- og avløpssystem.
- Det skal utarbeides situasjonsplan for hvert av områdene.
- Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet.

b) Utleiehytter/ leiligheter – område E1

- I område E1 skal det kunne føres opp leilighetsbygg. Disse skal harmonere med nye bygg som skal bygges innenfor tilstøtende byggeområder knyttet til Aurdal Fjellpark.
- Hovedmøneretning for byggene skal ligge parallell med terrengkotene.
- Underetasje kan godkjennes i skrånende terreng og skal vurderes i hver enkelt byggesak.
- Oppføring av gjerde er ikke tillatt, med unntak av inngjerding av hele byggeområdet. Dette skal vises på situasjonsplanen ved søknad om byggetillatelse. Høyde på gjerdet skal ikke være over 1,0 meter. Gjerdet skal bestå av trevirke - trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt.
- Det kan ikke settes opp flaggstang, portaler og andre frittstående elementer på tomtene.
- Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent).

c) Annen bebyggelse og anleggsformål – kombinert med Andre angitte hovedformål – områdene KF1-4

- I områdene skal det kunne føres opp leilighetsbygg.
- Minimum 40 % av boenhetene skal være utleieenheter.
- Hovedmøneretning for byggene skal ligge parallelt med terrengkotene.
- Underetasje kan godkjennes i skrånende terreng og skal vurderes i hver enkelt byggesak.
- Oppføring av gjerde er ikke tillatt, med unntak av inngjerding av hele byggeområder (KF1-KF4). Dette skal vises på situasjonsplanen ved søknad om byggetillatelse. Høyde på gjerdet skal ikke være over 1,0 meter. Gjerdet skal bestå av trevirke - trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt.
- Det kan ikke settes opp flaggstang, portaler og andre frittstående elementer på tomtene.
- Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent).
- Ved en eventuell omlegging av skli-løypa som går fra Varpadalshøgde og nordover gjennom planområdet, må en ny trase ha en profil som medfører at man kan skli uhindret gjennom planområdet, noe som innebærer at skli-løypa ikke skal krysse kjøreveger.

2 Energianlegg - område BE1**Arealbruk**

Område BE1 omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

3 Skianlegg - område A1**Arealbruk**

Område A1 omfatter fremtidig alpinområde med alpin-nedfart og skitrekk. I nordlige del av **A1** kan det bygges servicebygg/ teknisk bod for alpinbakken.

4 Skiløypetraseer - områdene BST1-5**Arealbruk**

Områdene BST1-5 skal sikre areal for eksisterende skiløyper gjennom planområdet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

a) Kjøreveg – område SKV1-3

Arealbruk

SKV1 er eksisterende privat veg mot Fjellparken og hytteområdene ved Åsrudvarden og Rudstøltjednet, og samleveg for planområdet. Vegen skal være hovedatkomstveg for fremtidige byggeområde KF1 som det er naturlig å knytte til denne vegen. SKV1 er vist lagt om i planområdets nordre del for å gi plass til fremtidig alpin-nedfart og parkeringsplass.

SKV2-3 er private veger. Vei SKV2 er atkomst til område KF1, og vei SKV3 er atkomstvei til områdene KF2-4.

Vegene SKV1-3 skal anlegges med bredder som vist på planen.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:10. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

b) Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område SVT

Arealbruk

Annen veggrunn er vist med mørk går farge på plankartet, og er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

c) Annen veggrunn – grøntanlegg – område SVG

Arealbruk

Områdene SVG skal sikre nødvendig vegetasjonsbuffer og terreng inntil øvrig veiformål innenfor planområdet.

d) Parkeringsplass på grunnen – område SPP1

Arealbruk

Område SPP1 er område for ny parkeringsplass knyttet til alpin-nedfart og skiløypenett i nordre del av planområdet. Det skal etableres minimum 100 parkeringsplasser for fremtidig brukere av skitrek/ alpin nedfart, og som utgangspunkt for skiturer i skiløypenettet i området. Da behovet for p-plasser er betydelig mindre om sommeren, må p-plassen ha en utforming som medfører at hele eller deler av plassen kan stenges av og benyttes som lekeareal/fotballbane i sommerhalvåret.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

a) Turdrag – område GTD1-7

Arealbruk

Områdene GTD1-5 er turdrag som er tilsluttet parkeringsplass SPP1 og viktige skiløypetraséer nord i planområdet. Områdene GTD6-7 er hensiktsmessig grønnstruktur mellom byggeområdene KF3 og KF4. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

a) Friluftsmål – område LF

Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Områder regulert til Friluftsmål – LF, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av skiløyper i områdene. Vegetasjonen skal for øvrig skjøttes på en skånsom måte. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Områdene er som landbruksområde tilgjengelig for beitende husdyr.

§ 9 HENSYNSSONER

a) Faresoner

Ras- og skredfare fare - Snøskred - område H310_1Arealbruk

Område H310_1 gjelder ras- og skredfare innenfor planområdet. Omfanget av sonen er i henhold til www.skredkart.no.

Avbøtende tiltak

Ny bebyggelse skal ikke plasseres innenfor områdene vist som hensynssone Ras- og skredfare. Sonen berører ikke områder for Bebyggelse og anlegg innenfor planområdet. Det skal ikke foretas flatehogst innenfor sonen for Ras- og skredfare.

Flomfare bekkedrag - område H320_1Arealbruk

Område H320_1 gjelder flomfare i bekkedrag innenfor planområdet. Flomsonen er vist i en bredde på 40 meter, det vil si 20 meter ut til hver side av bekke-draget, og vil med dette normalt dekke fare for flom og flomskred.

Avbøtende tiltak

Ny bebyggelse skal ikke plasseres innenfor område vist som hensynssone Flomfare bekkedrag – område H320_1. Sikkerheten gitt i TEK10 § 7-2 vil med dette ivaretas. Bekkene skal ikke lukkes, og kryssinger skal dimensjoneres til kunne ta unna for en 200-års flom.

b) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**Hensyn friluftsliv - område H530_1-2 – Kryssende skiløyper**Arealbruk

Hensynssone H530_1-2 skal sikre kryssende skiløyper - over kjørevegene SKV1 og SKV2.