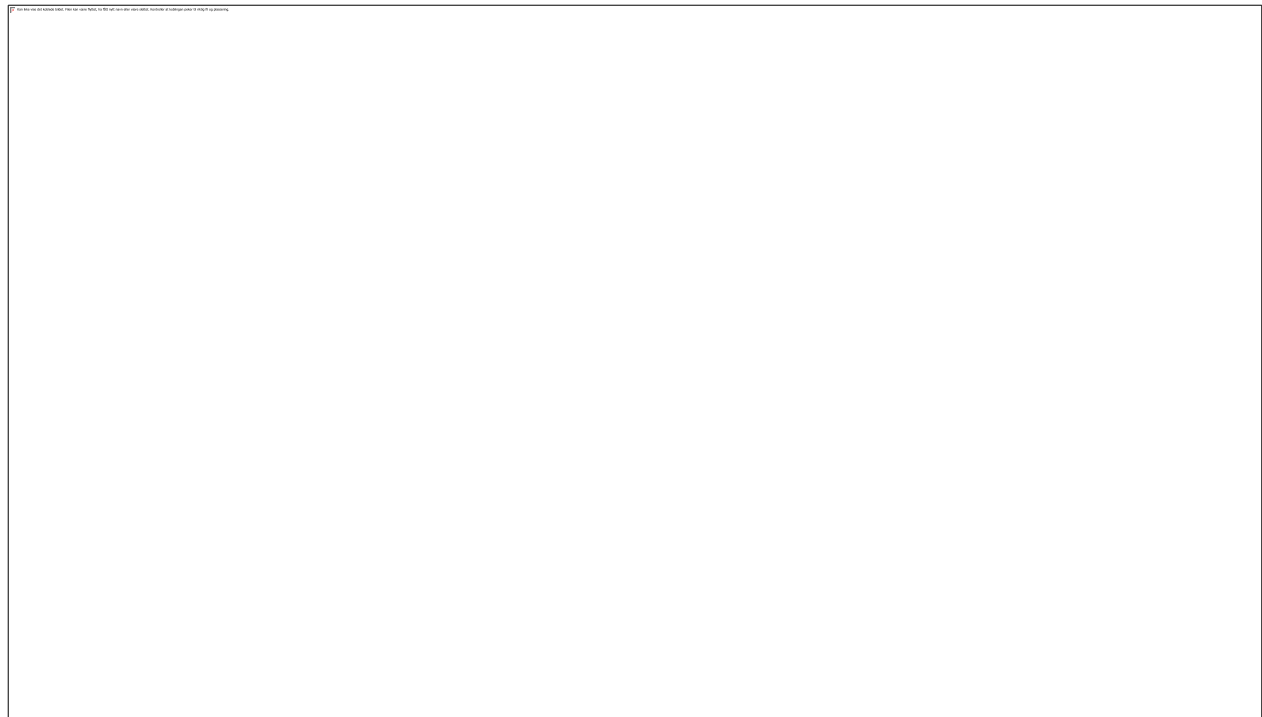


Gausdal kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

OTG Skeikampen

Gnr/bnr



Utkast november 2017

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Gausdal kommunestyre

Reguleringsbestemmelsene er datert: **november 2017**

Revidert: **dato**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERINGSPLAN FOR OTE Skeikampen**

Bestemmelser til detaljreguleringsplankart datert

Siste revisjon bestemmelser....., siste kartrevisjon.....

§ 1 Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av serviceanlegg, fritidsboliger og skianlegg med parkering ved Skeikampen.

§ 2 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert, siste kartrevisjon

§ 3 Området er regulert til følgende formål: (PBL § 12-5)

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

Pbl. § 12.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL§ 12-5, ledd nr. 2

- Fotgjengerkulvert / skiløypekulvert (2015)
- Parkering

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

Pbl. § 12.1 Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5,2 ledd nr. 1

- Frittliggende småhusbebyggelse (1111) nr.14
- Fritidsbebyggelse konsentrert (1122) nr. 1,2,3,4,5,8,9, 10
- Fritidsbebyggelse i blokk (1123) nr.13
- Alpinanlegg, skiløype, skitrekk (1410)
- Golfbane (1450)
- Energianlegg – Varmesentral (1510)
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Offentlig og privat tjenesteyting / hotell og overnatting/ forretning/ servering/ konsentrert fritidsbebyggelse nr. 7
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Forretning/ offentlig og privat tjenesteyting/ konsentrert fritidsbebyggelse nr. 12
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Offentlig og privat tjenesteyting / forretning/ servering/ fritidsbebyggelse nr. 11
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Hotell og overnatting/ konsentrert fritidsbebyggelse nr. 6
- Bebyggelse- og anleggsformål fritidsbebyggelse kombinert med samferdsel og infrastruktur parkering (1900) nr. 15

Pbl. § 12.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL§ 12-5, ledd nr. 2

- Offentlig kjørevei o_V1 (2011)
- Privat kjørevei f_V2-4 (2011)
- Offentlig fortau o_F(2012)
- Offentlig gang- og sykkelvei o_GS 1 (2015)
- Annen veggrunn (2018)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2083)

Pbl. § 12.3 Grønnstruktur PBL § 12-5, 3

- Naturområde N (3020)

Hensynssoner: PBL § 12-6

Sikringssone

- Frisiktsone i kryss (140)

Vertikalnivå 3

Pbl. § 12.1 Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5,2 ledd nr. 1

- Bru for skitrekk og skiløype (1410)

§ 4 Rekkefølgebestemmelser PBL § 12-7, ledd nr. 10 og 13

- 4.1 Eventuelle arkeologiske lokaliteter som ikke skal graves ut skal sikres med gjerde før anleggsarbeid kan starte opp.
- 4.2 Før anleggsarbeidet kan starte skal det være inngått en utbyggingsavtale mellom utbygger og Gausdal kommune vedrørende teknisk infrastruktur og fellestiltak i tilknytning til utbyggingsområdet. Avtalen skal gjensidig forplikte partene med hensyn til framdrift og økonomi knyttet til framdrift og utbygging av anlegget.
- 4.3 Gang- og sykkelveger GS1 og utvidelse av gang- og sykkelkulvert under Skeisvegen skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt 11.
- 4.4 Torg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i felt 7. Lekeplass skal ferdigstilles samtidig med leilighetene i søndre del av felt 10. Samlings/grillplasser skal ferdigstilles for hver leilighetsgruppe samtidig med bebyggelsen i den aktuelle gruppen.
- 4.5 Byggeplan for veg o_V1 og o_GS1 skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging kan starte.
- 4.6 Byggeområdene kan ikke bygges ut før kapasiteten på vannforsyning til automatiske slukkeanlegg i området er tilfredsstillende.

-
- 4.7 Før parkeringsanlegget i felt 2 kan fjernes skal det være opparbeidet ny dagparkering i P1 med minimum 180 parkeringsplasser. Minimum halve plassen skal være tilrettelagt for helårsbruk. Før parkeringsanlegget kan flyttes skal det være ferdigstilt tilbringerheis fra kulvert under Skeisvegen til området øst for skiheisen. Tilbringerheisen skal krysse gang- og sykkelveg planskilt.
- 4.8 I samband med bygging av gang- og sykkelveg o_GS1 langs Skeisvegen/Peer Gyntvegen skal bussholdeplass med vendesløyfe ferdigstilles. Det skal samtidig opparbeides gang- og sykkelforbindelse fra holdeplassen fram til gang- og sykkelveg o_GS2 i form av fortau eller gang- og sykkelveg.

§ 5 Fellesbestemmelser PBL § 12-7, ledd nr. 3 og 12

Hensyn til miljø, støy og forurensning

- 5.1 Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 kap. 3, tabell 3.
- 5.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.

Kulturminner PBL § 12-7, ledd nr. 6

- 5.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal det øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven).

Krav til planmateriale PBL § 12-7, ledd nr. 1

- 5.4 Illustrasjonsplanen til reguleringsplanen er veiledende for detaljplanlegging av området. I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges utomhusplan i min. målestokk 1:500 som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne veier og atkomst til bygninger, parkering, disponering og arrondering av utearealer, nye og eksisterende terrenghøyder, utforming, utstyr og materialbruk på leke- og oppholdsarealer, og overordnet vegetasjon. For konsentrert fritidsbebyggelse skal utomhusplanen omfatte husgrupper som planlegges og bygges ut samtidig. For frittliggende småhus kan planen avgrenses til egen tomt, men den må vise terrengtilpasning til tilgrensende eiendommer/områder. Arealer skal beregnes i henhold til NS 3940.

Universell utforming PBL § 12-7, ledd nr. 4

- 5.5 Ved utarbeidelse av utomhusplaner for planområdet skal det sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av

befolkningen som mulig. I hvilken grad området er universelt tilrettelagt skal gå fram av rammesøknad.

Bebyggelse og anlegg

§ 6 Fellesbestemmelser PBL § 12-7, ledd nr. 1,4,7

- 6.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:
Leilighetskompleks: 1 bil/leilighet. Parkering skal etableres i fellesanlegg på bakkenivå eller under bakken.
Eneboliger og frittliggende hytter: 2 biler pr. enhet.
- 6.2 Avkjørselspiler vist på reguleringsplanen kan justeres inntil 20 m i forbindelse med detaljplanlegging av husgruppene. Avkjørslene skal plasseres slik at det er minimum 10 m avstand til avkjørsel (målt i senter avkjørsel) til motsatt side av atkomstvegen.
- 6.3 Ikke utbygde deler av byggeområdene skal planlegges og opparbeides som grønne oppholdsarealer og fellesfunksjoner, felles for alle beboerne. Arealene skal planlegges og opparbeides slik at en får god sammenheng mellom terreng på eiendommene, veganlegg og grøntareal. Støttemurer og terrengendringer over 1 m høyde skal fremgå av rammesøknad. Det skal benyttes overordnet vegetasjon som hører naturlig til på stedet og frøblandinger som er tilpasset fjellområder i Sør-Norge.
- 6.4 Carport/garasjer/boder kan føres opp inntil 1 m fra formålsgrense mot veg eller nabogrense. Mellom kjøreport og veg skal det ved direkte utkjørsel i veg være minimum 5 m oppstillingsareal mellom garasjeport og formålsgrense mot veg.
- 6.5 Byggeområdene skal knyttes sammen med et stinett som sikrer atkomst fra fritidsleiligheter til de sentrale lekeområdene L1 og L2. Stinettet trenger ikke å være universelt tilrettelagt, men bør ligge så slakt som mulig.
- 6.6 Dersom nye, offentlige forskrifter resulterer i økte krav til etasjehøyde, kan høyder økes med inntil 1,0 m over det som er angitt for de enkelte byggeområdene. Det formelle grunnlaget for endringen med iverksettelsesdato skal følge søknad om rammetillatelse. Forskriften må være iverksatt etter at reguleringsplanvedtaket foreligger.
- 6.7 Innenfor hvert enkelt felt merket 1 til 13 skal bebyggelsen utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk og arkitektonisk uttrykk. Hus kan være ulike, men skal samhandle slik at gruppen fremstår som en harmonisk enhet.
- 6.8 Innenfor byggeområdene 11 og 13 tillates flate tak. I felt 1-10, 12, 14-15 skal bebyggelsen ha skrå takflater.
- 6.9 Trafoanlegg skal integreres i øvrig bebyggelse innenfor ett eller flere av byggeområdene.
- 6.10 Fritidsleilighetene skal dimensjoneres og utformes slik at de er egnet for utleievirksomhet.

-
- 6.11 Innenfor byggeområdene kan det plasseres felles oppsamlingsplasser for avfall husholdningsavfall, restavfall og glass. Avfallsplasser skal skjermes mot innsyn med vegetasjon eller gjerder.
- 6.12 Tekniske anlegg for snøproduksjon og andre fellestiltak for fritidsbyen og skianleggene kan integreres i øvrig bebyggelse i byggeområdene.

§ 7 Byggeområde frittliggende småhusbebyggelse, felt 14

- 7.1 Området omfatter eksisterende frittliggende eneboliger.
- 7.2 Største tillatte mønehøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
% BYA = 10 %
- 7.3 Feltet skal ha en felles avkjørsel fra veg f_ V2.

§ 8 Byggeområde frittliggende fritidsbebyggelse kombinert med parkering, felt 15

- 8.1 Området omfatter to eksisterende hyttetomter med bebyggelse. Området kan gå over til formål parkering og innlemmes i P1.
- 8.2 Største tillatte mønehøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
% BYA = 10 % som byggeområde for hytter, 90 % som parkeringsareal.
- 8.3 H1 kan ha felles atkomst via P1.

§ 9 Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 1, 2 og 4

- 9.1 I områdene kan det føres opp konsentrert fritidsbebyggelse.
- 9.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
% BYA = 40 % i felt 1 og 2, 45% i felt 4
- 9.3 Felt 2 skal ha felles atkomst via felt 3. Felt 1 og 4 skal ha atkomst fra veg V5. Felt 10 skal ha atkomst gjennom felt 4.
- 9.4 Under felt 2 kan det etableres et parkeringsplan.

§ 10 Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 3

- 10.1 I områdene kan det føres opp konsentrert fritidsbebyggelse.
- 10.2 Største tillatte mønehøyde = 16 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Største tillatte gesimshøyde = 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Felt 3: % BYA = 30 %.
- 10.3 Felt 3 skal ha atkomst fra veg V5. Felt 2 skal ha atkomst fra V5 via felt 3.

§ 11 Bygeområde fritidsbebyggelse i blokk felt 13

- 11.1 I områdene kan det føres opp fritidsleiligheter i blokk.
- 11.2 Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 22,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Minimum 80 % av parkeringsplassene skal være under bakken.
% BYA = 40 %
- 11.3 B13 skal ha felles atkomst via veg V3.

§ 12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Offentlig og privat tjenesteyting / hotell og overnatting/ servering/ forretning/ fritidsbebyggelse, felt 7

- 12.1 Området omfatter vestre del av Velkomstsenteret og eksisterende butikklokale vest for dette, samt område for torg mellom felt 10 og 11.
- 12.2 Mellom Velkomstsenteret og gjennomgående gangveg skal det etableres et felles torg L2 som kan benyttes til skøytebane om vinteren. Torvet skal være minimum 20 x 40 m.
- 12.3 Største tillatte mønehøyde = 18 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Største tillatte gesimshøyde = 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Felt 7: % BYA = 60 %. Parkering skal lokaliseres til P1.
- 12.4 Felt 7 skal ha felles atkomst via V2. .

§ 13 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Offentlig og privat tjenesteyting servering/ forretning/ fritidsbebyggelse, felt 10

- 13.1 I områdene kan det føres opp leilighetsbygg kombinert med serveringssteder og butikker i lav blokk. Byggene skal knyttes sammen med Velkomstsenteret. Serveringssteder og butikker skal lokaliseres i 1. etasje.
- 13.2 I felt 10 skal det etableres en lekeplass med variert lekeutstyr tilpasset barn i ulike aldre. Anlegget skal utformes med tanke på helårs bruk. Anlegget skal minimum inneholde husker, klatrestativ med sklie og mulighet for sandlek. Utstyr skal monteres på fallsikre underlag.
- 13.3 Største tillatte mønehøyde = 18 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Største tillatte gesimshøyde = 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.
Felt 10: % BYA = 45%. Minimum 80 % av parkeringsplassene skal være under bakken.
- 13.4 Felt 10 skal ha felles atkomst via felt 4 .

§ 14 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Forretning, servering, privat tjenesteyting, konsentrert fritidsbebyggelse felt 11

- 14.1 I områdene kan det føres opp leilighetsbygg kombinert med servicerelaterte virksomheter. Første etasje skal inneholde forretninger, serveringssteder, skiutleie og andre aktuelle servicetilbud knyttet til reiseliv.

14.2 Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 24 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Parkering skal skje under bakken.

Felt 11: % BYA = 40 %

14.3 Felt 11 skal ha felles atkomst via veg f_V3 og felt 7

§ 15 Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 5 og 9

15.1 Områdene omfatter eksisterende leilighetsbygg Skitorget med parkeringsarealer.

15.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 5: % BYA = 35 %

Felt 9: % BYA = 50 %

15.3 Felt 5 skal ha parkering i felt P2.

§ 16 Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 8

16.1 Områdene omfatter konsentrert fritidsbebyggelse.,

16.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 8: % BYA = 55 %

16.3 Felt 8 skal ha parkering i felt P3.

§ 17 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Konsentrert fritidsbebyggelse kombinert med hotell/overnatting felt 6

17.1 Områdene omfatter eksisterende leilighetsbygg.

17.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 6: % BYA = 50 %

17.3 Felt 6 skal ha parkering i felt P2.

§ 18 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Konsentrert fritidsbebyggelse kombinert med forretning/tjenesteyting/servering/hotell-overnatting, felt 12

18.1 Områdene omfatter eksisterende fritidsleilighetsbygg med forretningsareal i første etasje.

18.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 12: % BYA = 40 %

§ 19 Alpinanlegg, skiløype, skitrekk (1410)

- 19.1 I område SL 1 skal det etableres en gjennomgående skiløype som skal være tilgjengelig for allmennheten hele skisesongen. Der løypa krysser golfbanen skal det etableres nødvendige sikringstiltak i form av gjerder, nett o.l.. Løypa skal krysse Peer Gyntveien planskilt.
- 19.2 I SL 2 skal det etableres en tilbringerheis som kan transportere skiløpere fra parkeringsanlegget opp til heisanlegget. Ved siden av tilbringerheisen skal det etableres gjennomgående langrennsløype og løype for nedkjøring. Kryssing av gang-sykkelveg o_GS2 skal skje planskilt.
- 19.3 SL3 skal være en gjennomgående skiløype innenfor OTGs byggeområde. Traseen kan justeres i forbindelse med rammesøknad for bebyggelse forutsatt at den ikke blir dårligere egnet til formålet. Der løypa krysser internt vegnett skal det etableres trafikksperrer i løypa som hindrer skiløpere i å kjøre raskt ut i veggen.

§ 20 Golfbane

- 20.1 Området skal benyttes til golfbane med tilhørende serviceanlegg.
- 20.2 Der skiløypa Lille Blå krysser golfanlegget og går ned i kulvert skal det etableres nødvendig sikring.

§ 21 Parkeringskjeller, overbygd parkering

- 21.1 Det skal etableres underjordisk parkeringsanlegg i område PU1 - PU4. Anleggene skal dekke parkeringsbehovet for bebyggelsen i de respektive feltene.
- 21.2 Det kan etableres helt eller delvis overdekket parkering under felt 2FK. Parkering i 2FK skal ha atkomst fra P1. Parkering i felt P1 kan etableres i to plan..

Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL § 12-7, ledd nr. 7**§ 22 Offentlig trafikkområde - kjøreveg o_V1**

- 22.1 o_V1 omfatter fylkesveg 337 langs sørvestre del av utbyggingsområdet.

§ 23 Kjøreveg, privat f_V2-5

- 23.1 F_V3-5 skal benyttes til privat atkomstveg til OTG Skeikampen og boligeiendommer i felt B1. Veger skal opparbeides i bredde 5 m inkl. skulder.
- 23.2 F_V2 er Peer Gyntvegen. Veggen skal justeres sidevegs i et område langs golfbanen. Omlagt veg skal ha bredde 5,5 meter inkl. skulder.

§ 24 Offentlige trafikkområder - fortau o_F1

- 24.1 O_F1 skal benyttes til fortau, og være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk. O_F1 kan justeres sidevegs i forbindelse med detaljert utforming av anlegget.
- 24.2 O_F1 skal ha minste opparbeidete bredde 2 m inkl. kantstein. Kantstein skal senkes ned til 2 cm høyde ved overganger og kryss.
- 24.3 Største tillatte stigning 7%.

§ 25 Offentlige trafikkområder – gang- og sykkelveg o_GS1-2

- 25.1 O_GS1-2 skal brukes til gang- og sykkelveg.
O_GS 1 skal følge østsiden av Skeisvegen/Per Gyntvegen. O_GS2 skal krysse gjennom OTG Skeikampen nord for Velkomstsenteret. O_GS2 kan justeres sidevegs i forbindelse med detaljert utforming av anlegget.
- 25.2 Gang- og sykkelvegnettet kan benyttes til kjøreveg for servicekjøretøy knyttet til renovasjon og snørydding, og til utrykning for alle typer utrykningskjøretøy. Bommer skal kunne åpnes ved utrykning og vedlikeholdsarbeid.
- 25.3 O_GS2 skal ha belysning med kabler i grunnen.
- 25.4 Minste bredde 3,5 m inkl skulder. Største tillatte stigning 7%.

§ 26 Kollektivholdeplass

- § 26.1 I området skal det etableres bussholdeplass med vendesløyfe.

§ 27 Annen veggrunn

- 27.1 Områder regulert til annen veggrunn kan integreres i fortaus- eller vegareal i forbindelse med detaljprosjektering av veganlegg eller gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak.
- 27.2 Vegskjæringer og -fyllinger skal såes til med frøblanding egnet for fjellområder i sør-Norge.

Grønnstruktur**§ 28 Naturområde**

- 28.1 Områdene skal ligge som vegetasjonsskjermer og grønne overgangssoner mellom internvegnett, skianlegg og boligbebyggelse..

Hensynssoner**§ 29 Hensynsone – frisiktsoner i kryss**

- 29.1 I siktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5m over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammete trær med diameter under 30 cm kan aksepteres.