

Forslag til reguleringsbestemmelse for Ilseterura

Generelt

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og reguleringsgrense på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht. PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – BFF
- Skianlegg – BSA
- Skiløype – BST
- Vannforsyningsanlegg- BVF

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg - SV
- Parkering – SPP
- Veg/skiløype – SV/BST

Grøntstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde – GF
- Vegetasjonsskjerm - GV

1. Felles bestemmelser:

1.1 Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.2 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Ytterligere planering tillates ikke. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning av bebyggelsen der terrenget er 1:4 eller brattere. Bygging i slike områder kan likevel tillates ved følgende krav: Bebyggelsen skal planlegges med spesielle krav til minst mulig inngrep i terreng, minst mulig fotavtrykk ved liten bredde(dybd). Angitte tomter har også krav til bygging av underetasje. Oppfylling for uteplass foran bebyggelsen tillates ikke, uteplasser som balkonger/veranda skal være på søyler eller inntrukket innenfor byggets fotavtrykk. Parkering under terreng skal vurderes iht pkt. 1.8.

1.3 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune. Portaler er ikke tillatt. Levegger er ikke tillatt.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer turskiløyper.

1.4 Antenner og flaggstenger:

Montering av parabolantennor tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.5 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke.

1.6 Veg, vann, avløp og kabel:

Alle områder som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tiliggende veger. Vegene er felles for de som sogner til vegen men skal være åpen for allmenn ferdsel.

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

Kapasitet for slokkevann og brannvannsutttak prosjekteres og etableres i henhold til krav fra Brannvesenet og Øyer kommune.

1.7 Overvann

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tiliggende grønnstruktur.

Nødvendig tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/200) i henhold til TEK 17 § 7-2.

1.8 Parkering:

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser på egen tomt, minimum 40 m². Parkering kan plasseres på terreng eller i garasjefunksjon. Det skal tilstrebes at mest mulig av parkeringsbehovet dekkes ved parkering under bakken i bratt terreng. Dersom parkering legges på terreng skal disse være plassert på en trafiksikker måte.

1.9 Søknad om tiltak:

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser behandling av den bebygde og ubebygde delen av tomta. Situasjonsplan skal vise:

- Tomte- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Snitt som viser høydevirkning og terrengtilpasning for planlagt bebyggelse.
- Eksisterende og framtidig terreng og eventuelle murer
- Veger og parkeringsarealer, gangvegforbindelser
- Opparbeiding av utearealene, samt hvilken del av tomten som skal være inngrepsfri.
- Utforming av lekearealer og felles oppholdsarealer
- Anlegg for overvann

1.10 Radon

Radon skal håndteres i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK)

1.11 Energi og bærekraft

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelsen. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Dette kan være:

- stort innhold av resirkulerbart råstoff
- lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- lite emisjon til inneklime

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

1.12 Utendørs belysning

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen.

1.13 Skibru

Skibru over atkomstveg V1 - skal etableres for planfri kryssing for skiløypa over vegen. Tiltaket er søknadspliktig. Det skal være minst 4,0 m kjørehøyde under brua. Skibrua skal være dimensjonert for å gi minimum 6,0 m fri prepareringsbredde på brua. Brua skal sikres med rekkverk med høyde minimum 1,1 meter over ferdig preparert skiløype.

2. Byggeområde

Fritidsbebyggelse – BFF

2.1 I byggeområdene BFF skal det oppføres fritidsbebyggelse.

2.2 På den enkelte hyttetomt kan det maksimalt oppføres 2 bygninger: hytte samt et sekundærbygg. Sekundærbygget kan inneholde funksjoner som anneks/uthus/garasje.

Det er en boenhet pr. tomt.

2.3 Samlet tillatt bebygd areal (BYA) for tomtene:

- 1-9 – skal ikke overstige 160 m². Bygningsmassen BYA kan ikke overstige 120 m².
- 10-30 – skal ikke overstige 220 m². Bygningsmassen BYA kan ikke overstige 180 m². Hyttas BYA kan ikke overstige 140 m².

Av samla m²-BYA kan inntil 40 m² (BYA) disponeres til et frittliggende sekundærbygg med funksjoner som anneks/uthus/garasje.

Parkering på terreng, maksimalt 40 m², inngår i total BYA, dersom parkeringskravet ikke er løst i bygningsmassen.

Ved utbygging av ett bygg pr. tomt kan funksjonene anneks/uthus/garasje løses under felles tak med hovedhytta. Dette gjelder ikke tomtene 12,23, 25-30, der det skal bygges hytte med sokkel. For disse tomtene kan ikke sekundærbygget integreres med hovedhytta.

På tomtene 12, 23 og 25-30 skal hovedhytta ikke overstige 140 m² BYA og inntil 40 m² (BYA) skal disponeres til et frittliggende sekundærbygg med funksjoner som anneks/uthus/garasje.

Følgende tomter skal ha underetasje:

9, 12, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

På tomt 17 og 18 skal blokkstein på ubebygd del av tomta ligge urørt.

- 2.4 Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde på 6,0 m og gesimshøyde på 3,5 m over ferdig grunnmur. Oppstue er ikke tillatt.

Frittliggende anneks/uthus/garasje kan maksimalt ha mønehøyde på 5,0 m og gesimshøyde på 3,0 m.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2).

- 2.5 I tilknytting til hytta tillates oppført terrasse uten takoverbygg på inntil 15 m². Dette medregnes ikke i utnyttelsesgraden (BYA) angitt i pkt. 2.3.

For hytter i 1 etasje (plate på mark) skal ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, være mer enn 75 cm over planert terreng.

- 2.6 På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for underetasje tillates en grunnmurshøyde på 1,5 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 5 m for montering av dør og garasjeport. Slik sjakting bør plasseres slik at den gir minst mulig visuell virkning.

I tilknytting til hytta tillates oppført terrasse uten takoverbygg på inntil 15 m². Dette medregnes ikke i utnyttelsesgraden (BYA) angitt i pkt. 2.3. Søyler til terrasse kan ikke overstige 1,5 m.

- 2.7 Materialbruk og fargevalg på bygninger

Utbyggingen skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, er ikke tillatt – heller ikke som stafasjefarger, med unntak av hvit. Torv, tretak eller skifer skal nyttes som taktekkingsmateriale.

Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Eventuelle solpaneler/solceller skal monteres som en integrert del av bebyggelsen/hytta, enten på vegg eller tak. Montering av solpaneler/solceller i frittstående stativ/antennertre eller tilsvarende er ikke tillatt.

- 2.8 Deler av skjæring-/fyllingsutslag langs fellesveger kan om nødvendig legges på byggeområde for fritidsbebyggelse. Reglene i pkt. 4.2 om reetablering av stedlig vegetasjon og istandsetting med mer gjelder tilsvarende her.

Skianlegg – BSA1 og BSA2

- 2.9 I skianlegg – BSA - kan det anlegges skiheis og alpinedfarter og felles aktivitetsanlegg.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er strengt nødvendig for framføring av heistraseer, nedfarter, løyper og stier.

Innenfor området kan det oppføres nødvendige anlegg for drift av heisen og salg av heiskort. I tilknytting til bunnstasjonen på heisen kan bygg, maksimalt 100 m² BYA, oppføres i maks 1 etasjer med en gesimshøyde på maks 3,5 meter og mønehøyde maks 5,5 m over eksisterende terreng. Synlig grunnmur kan være inntil 1.0 meter. Bygg skal ha mørke jordfarger. Det skal brukes taktekkemateriale som ikke reflekterer sollyset, dvs. torv, skifer- eller tretak.

Mindre justeringer av heistraseen og nedfarter tillates der det gir en bedre tilpasning til terrenget. Endelig plassering fastlegges ved tillatelse til tiltak. Terrenginngrep skal legges med myke, naturlige overganger til omkringliggende terreng. Berørt markflate i heistraseen tilsåes med stedegne grasarter.

Skiløype – BST

- 2.10 **Skiløype – BST** I områdene langrennsløype BST skal det opparbeides løypetraséer med prepareringsbredde 6 m.

Skiløypene skal benyttes som skiløype på vinteren. I sommersesongen skal skiløypene kunne brukes som turveg med bredde inntil 2.5 meter. Turvegens sideterreng skal ha stedegen vegetasjon.

Vannforsyningsanlegg- BVF

- 2.11 **Vann og avløpsanlegg – BVF**

I området - BVF er det etablert høydebasseng for vannforsyning.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg - SV

- 3.1 I området **veg** – SV1-SV6 – skal det anlegges felles privat kjøreveger. Det kan også inneholde nødvendig annet trafikkareal, slik som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv.

Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon. Terrenginngrep med skjæringer/fyllinger langs veg skal istandsettes og

revegeteres med stedegen vegetasjon innen ett år etter at vegen er etablert. Eventuelle stabiliserende murer langs veg skal bygges med stedegen naturstein.

Vegene skal vinterbrøytes.

SV0- er Hundersætervegen.

Parkering – SPP

- 3.2. Parkering SPP skal etableres for besøkende til Hafjell Alpinsenter og alpinanlegget BSA1. Terrenginngrep i forbindelse med bygging av parkeringsplassen skal minimaliseres. Skjæringer og fyllinger skal legges med myke, naturlige overganger til omkringliggende terreng. Berørte markflater skal vegeteres med stedlig vegetasjon.

Veg/skiløype

- 3.3 Kombinert formål veg og skiløype regulerer planfri skiløypekryssing av adkomstveg inn i hytteområdets øvre del. Skibrua skal være dimensjonert og ha tilstrekkelig bredde for løypemaskin, min. 6,0 m fri prepareringsbredde på brua. og i tillegg gi min. 4,0 m fri høyde, dimensjonert for brannbil på vegen, under skibrua.

Løypas adkomst opp på skibrua skal ikke være brattere enn 1:5, og det må legges kvaliteter i utformingen slik at brua brukes av myke trafikanter hele året.

Skibrua skal ha god arkitektur og fyllingene skal plastres med naturstein.

4. Grønnstruktur

Friområde (GF)

- 4.1 Med unntak av GF5 kan friområdene GF som omgir hyttebebyggelsen benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg BSA, stier og som vegetasjonsskjerm i tilknytning til bebyggelsen. Med unntak av GF5 og GF6 kan det legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friområdene.
- 4.2 I GF-områdene skal eksisterende vegetasjon bevares og benyttes som ramme om byggeområdet som helhet. Det er ikke tillatt å oppføre bygg, bygge vegger, foreta masseuttak eller andre større inngrep. I området skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe området verdi som klimaskjerm og friområde.
- 4.3 GF5 er grønnstrukturen sør for byggeområdet. Området har et høyt innhold av blokkstein. Områdets særpreg som urørt skal bevares. Tekniske inngrep, endring av terreng, flytting av blokkstein eller hogst / stell av vegetasjon er ikke tillatt.
- 4.4 GF6 er grønnstruktur mellom bebyggelsen og Lunnstadheisen. Området har innslag av blokkstein som skal bevares/opprettholdes.

Vegetasjonsskjerm (GV)

- 4.5 I GV1 og GV2 skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe området verdi som vegetasjonsskjerm.

5. Rekkefølgebestemmelse:

- 5.1 Skibrua skal være bygd og godkjent før det blir gitt tillatelse til tiltak for fritidsbebyggelse sør for BST1 (dvs. tomtene 10-30). Tiltak for fritidsbebyggelse i dette området kan derimot starte opp i sommerhalvåret dersom skibrua blir ferdigstilt til påfølgende vintersesong og ivaretar skiløypetilbudet.

Det kan ikke gis ferdigattest på hyttene 10 – 30 før skibrua er ferdigstilt.

- 5.2 Utbygging av fritidsboliger innenfor planområdet kan ikke finne sted før gang-/sykkelveg langs Hundersetervegen, fra Bjørgekrysset til avkjøring til Hundersetervegen 123 m.fl. være etablert.

Rekkefølgekravet kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.

- 5.3 Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert fra Bjørgekrysset og opp.