

---

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR

# HAFJELL ALPINSENTER – SERVERINGSSTED GAIALØYPA

<b>Reguleringsbestemmelsene sist revidert:</b>	<b>6.2.2019</b>
<b>Tilhørende plankart sist revidert:</b>	<b>14.9.2018</b>
<b>Godkjent av kommunestyret:</b>	-

---

### 1 Generelt/Plankrav

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

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)  
- 1330 *Beverting*: **BV**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)  
- 2010 *Kjøreveg, privat veg*: **V**

1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

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

1.3 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 adkomstveg og parkeringsplasser. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

1.4 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng i tilknytning til uteareal. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Oppføring av gjerder er søknadspliktig.

1.5 Øvrig sikring:

Sikring av alpinløyper er ikke søknadspliktig og skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS.

1.6 El-forsyning:

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

1.7 Veg, vann, avløp og renovasjon:

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialiet skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 4. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.

1.8 Parkering:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal. BYA til parkeringsplass på grunn skal regnes å utgjøre 20 m<sup>2</sup> pr plass.

1.9 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). I situasjonsplanen skal det vises snuhammer, parkering og kjørearealer.

1.10 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv.:

Nettstasjoner, fordelingsskap mv. kan plasseres på alle delområder innenfor planområdet.

1.11 Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht tomtearronding, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA.

1.12 Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv eller sedum (sukkulenter) skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

## 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Området merket BV skal benyttes til bevertning.

Det kan oppføres bygninger til bruk for matlaging, servering, lager og annet som er tilknyttet bevertning, samt toalettanlegg mv.

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100%. Fri takform. Ved bygging med pulttak tolkes høyeste gesims som maksimal tillatt mønehøyde. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 1200 m<sup>2</sup>.

Tak bør tekkes med torv eller sukkulenter. Hvis andre materialer benyttes skal det etableres

fordrøyningsanlegg dimensjonert etter beregnet økt avrenningshastighet for takflaten ift opprinnelig terreng.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 6m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan i tillegg etableres kjeller med parkering, lagerrom, tekniske rom mv, inklusive innkjøringsramper. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Maksimal fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. I bakkant av bygning kan større skjæringshøyde enn 4,0m vurderes ift høyden på bygning og tilpasning til terrenget.

Alle skjæringer og fyllinger skal revegeteres med stedegen vegetasjon og fremstå som grønne og eventuelle terrengmurer skal være i naturstein av stedlig opprinnelse.

Det kan etableres maksimalt 6 parkeringsplasser for bruk i tilknytning til driften av bevertningssted, samt oppstillingsplasser for avfallscontainere / lagercontainere mv tilknyttet driften.

Utendørs belysning skal være avskjermet og belyse et avgrenset nærområde for lyspunktet.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 3.1 Området merket **V** skal benyttes til privat veg.

I området kan det anlegges kjøreveg med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veg skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens normaler.

På området skal det etableres stengsel i form av bom, grind, port eller lignende, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Slike tiltak innen området anses ikke søknadspliktig. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid. Parkering på området innenfor arealkategorien tillates ikke.

Løsmasseskjæringer og fyllinger skal revegeteres og fremstå som grønne og eventuelle murer skal være i naturstein av stedlig opprinnelse. Alle parkerings- og kjørearealer skal ha permeable overflater, - dvs gruslagte flater som sikrer grad av infiltrasjon av vann.

Det skal tilrettelegges for slokkevann og adkomst/tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper ved brann. Tilrettelegging med eventuelt brannsentral, nøkkelsafe mv skal dokumenteres og ivaretas ved byggesøknad.

### 4 Overvannshåndtering

#### 4.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til vassdrag nedstrøms planområdet.

#### 4.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2.

#### 4.3 Vann fra takflater skal fordrøyes/infiltreres med bruk av torv/sedumtak og overflater til parkering og kjøreveger skal være permeable.

### 5 Rekkefølgebestemmelser

#### 5.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan alle de regulerte områdene benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til byggeaktiviteten. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter regulert formål.

#### 5.2 Overvann som føres ut av planområdet skal ikke ha økt avrenningshastighet ift opprinnelig terreng. Ved behov skal overvann føres til fordrøyningsanlegg under bakken. Størrelse på fordrøyningsstiltak skal fremgå av byggesøknad for tiltak i nedslagsfeltet, og skal dimensjoneres slik at avrenningshastighet ut av planområdet ikke økes ift dagens situasjon. Disse fordrøyningsstiltakene skal være etablert før omsøkt bebyggelse kan tas i bruk.

#### 5.3 Skiløype skal legges om for å redusere farlige krysningspunkter mellom alpinløyper, skiløyper og kjørende trafikk for drift av serveringsstedet, jf. planbeskrivelsenes pkt. 5.4. Den nye løypedelen skal være opparbeidet før det nye serveringsstedet kan tas i bruk.