

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR ADKOMSTVEG TIL SKEIKAMPEN SKIARENA

Arkivsak:  
Arkivkode:  
Sakstittel: Detaljregulering for adkomstveg til Skeikampen skiarena

Dato:  
08-09-2018

**Godkjent:**

**Dato:**

## 1. GENERELT

1.01

De regulerte områdene er vist på plankart i målestokk 1: 1000, datert 24.05.2018, rev 07.09.2018.

Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7.

1.02

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Næringsbebyggelse	(kode 1300)
Skiløypetrase	(kode 1420)
Renovasjonsanlegg	(kode 1550)
Forretning/næringsbebyggelse	(kode 1800)

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	(kode 2010)
Gang- og sykkelveg	(kode 2015)
Annen veggrunn – grøntareal	(kode 2019)
Midlertidig masselager/parkering	(kode 2800)

### LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Landbruksformål	(kode 5110)
Friluftformål	(kode 5130)

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområde i sjø og vassdrag	(kode 6710)
----------------------------------	-------------

### HENSYNSSONER (PBL §12-6):

Sikringssone – Frisikt	(H140)
Faresone - Flom	(H320)
Faresone - Høyspentanlegg	(H370)

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.01

Innenfor alle reguleringsformål kan planutvalget tillate at det plasseres små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

### 2.02

Før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak i byggeområder, må de i planen forutsatte fellesløsninger for atkomst og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 27-1 og 2.

### 2.03

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

### 2.04

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling, opparbeidelse og bruk av uteoppholdsarealer, herunder vise eksisterende og ny vegetasjon, og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Kommunen ~~kan~~ krever innsendte terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

### 2.05

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning.

### 2.06

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.

### 2.07

Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget, dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

### 2.08

Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

### 2.09

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

### 2.10

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner. Parabolantenner kan tillates men da må antennen plasseres på hytteveggen under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

## 2.11

### *Oppføring av gjerde – generelt*

Det skal legges vekt på at gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende. Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f. eks skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grunder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

### *Delområder*

Hele området for S9 og BN1 kan gjerdes inn.

## 2.12

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

## 2.13

Det skal være tilstrekkelig areal til for snøopplag langs vegene i området.

## 2.14

*Vassdragskryssinger og stikkrenner:* Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) og stikkrenner må dimensjonere for å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag. Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom.

## 2.15

*Omlegging:* Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt, med unntak av omlegging langs fylkesvegen fra planlagt kryssing skiheis/skiløype og forbi det gamle renseanlegget. Omleggingen skal utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende for å unngå erosjon og kjøving, og dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom + til en hver tid gjeldende klimapåslag. Omlegging og lukking av vassdrag er søknadspliktig.

## 2.16

*Planfri kryssing – kulvert/ skibru:* Det skal bygges to planfrie kryssinger mellom veg og skiløype der det er angitt i plankartene med to vertikálnivåer. Tiltaket må omsøkes og godkjennes av kommunen før byggearbeidene igangsettes.

## **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG – PBL 12-5 nr.1**

### **3.01 Næringsbebyggelse**

#### 3.01.1

Byggeområdene betegnet BN1 skal benyttes til næring; som kontor, hotell/overnatting, bevertning, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, service tilknyttet hyttebebyggelsen og annen relevant næring. Leiligheter til kommersiell utleie er tillatt i 2. etasje og oppover.

Parkeringsplasser kan legges under bakken.

#### 3.01.2 *Grad av utnyttning, byggehøyder m.m.*

Tillatt grad av utnyttning og maksimal byggehøyde er angitt nedenfor. Grad av utnyttning angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%-BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra KMD, H-2300, og omfatter alle bygg på tomta, samt nødvendig parkeringsareal.

Maksimal grad av utnyttning og gesims-/mønehøyde:

BYA = 70 %                      Gesimshøyde: 13 m    Mønehøyde: 18 m

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

#### 3.01.3 *Bebyggelsens utforming*

Innenfor området skal bebyggelsen utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk, volumer, farger og arkitektonisk uttrykk. Det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk, med vekt på trematerialer. Fasaden skal ha et klart treuttrykk og tre skal være hovedmaterialet i konstruksjoner over bakken, i kombinasjon med andre materialer. Inngangsparti bør markeres med klar utforming. Takflater og fasader skal ha matte og dempede farger. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-36°. Takvinkel på 1:2 (26,5°) anbefales. Solcellepaneler kan benyttes både på skråtak og vegger, forutsatt god arkitektonisk tilpasning.

#### 3.01.4

Av eventuelle utleieenheter skal minimum 25 % utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

### **3.02 Forretning/Næringsbebyggelse**

#### 3.02.1

Byggeområdet betegnet deler av S9 skal benyttes til forretning og/eller næring; som kontor, hotell/overnatting, bevertning, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, service tilknyttet hyttebebyggelsen og annen relevant næring. Det tillates oppført detaljvarehandel i form av dagligvare opp til 1500 kvm på bakkenivå. Leiligheter til kommersiell utleie er tillatt i 2. etasje og oppover.

Parkeringsplasser kan legges under bakken.

#### 3.01.2 *Grad av utnyttning, byggehøyder m.m.*

Tillatt grad av utnyttning og maksimal byggehøyde er angitt nedenfor. Grad av utnyttning angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%-BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra KMD, H-2300, og omfatter alle bygg på tomta, samt nødvendig parkeringsareal.

Maksimal grad av utnyttning og gesims-/mønehøyde:

BYA = 70 %                      Gesimshøyde: 13 m    Mønehøyde: 18 m

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

### 3.01.3 *Bebyggelsens utforming*

Innenfor området skal bebyggelsen utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk, volumer, farger og arkitektonisk uttrykk. Det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk, med vekt på trematerialer. Fasaden skal ha et klart treuttrykk og tre skal være hovedmaterialet i konstruksjoner over bakken, i kombinasjon med andre materialer. Inngangsparti bør markeres med klar utforming. Takflater og fasader skal ha matte og dempede farger. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-36°. Takvinkel på 1:2 (26,5 °) anbefales. Solcellepaneler kan benyttes både på skråtak og vegger, forutsatt god arkitektonisk tilpasning.

### 3.01.4

Av eventuelle utleieenheter skal minimum 25 % utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

## 3.03 **Skiløypetrase**

### 3.03.1 - *Vegetasjon*

Bestående trær, kratt og bunndekke innenfor området skal tas vare på så langt som mulig.

### 3.03.2 - *Dokumentasjon*

Tiltakene er søknadspliktig, jfr PBL 20-1. Det skal vedlegges terrengprofiler som viser skjæringer og fyllinger.

### 3.03.3 - *Skiløypetraséer*

Skiløypetraséer tilrettelagt for preparering med løypemaskin vinterstid skal ha en regulert bredde som angitt på planen.

## 3.04 **Renovasjonsanlegg**

Området skal benyttes til anlegg for avfallsbehandling, for eksempel miljøtorg med avfallsbrønner. Mindre bygninger/installasjoner til formålet tillates oppført. Området skal gis en mest mulig skånsom utforming. Det skal beplantes rundt området for å skjerme mot innsyn. Andre måter å skjerme mot innsyn kan godtas dersom det er mer hensiktsmessig. Området kan gjerdes inn, se pkt. 2.11 ang. utforming.

## 3.05 **Rekkefølgebestemmelser**

### 3.05.1 - *Generelt*

Før det gis tillatelse til utbygging (rammetillatelse/tillatelse til tiltak) i byggeområdene, skal det være inngått utbyggingsavtaler for de angitte områdene, og vilkårene i den enkelte utbyggingsavtale skal være innfridd, jfr. eget temakart "REKKEFØLGEKART" i

Områderegulering Skei sør. Området betegnet S9 som inkluderes i denne planen er i rekkefølgekartet merket med S9a.

Utbyggingsområde: Tiltak knyttet til utbyggingen:

<ul style="list-style-type: none"><li>• S9</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-GS7), opparbeidelse av løype (L4 og L6) og etablering av buss-holdeplass (B4)</li></ul>
--	---

(Områdebenevnelse over viser til "REKKEFØLGEKART" i Områderegulering Skei sør.)

### 3.05.2

Veg/arm til Fylkesvegen skal være etablert iht. detaljreguleringsplan og byggetegninger før tiltak langs ny adkomst tillates. Byggetegninger som berører Fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesenet før tiltak igangsettes.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL 12-5 nr. 2**

### **4.01 Veg**

#### 4.01.1 - *Generelt*

Formålet omfatter både kjøreveger og annen veggrunn. Store skjæringer og fyllinger inngår ikke i reguleringsformålet. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene slutføres.

#### 4.01.2 – *Atkomstveg Skeikampen skiarena*

Vegen har en regulert bredde på 10 meter inkludert veggroft, opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder skal være minimum 6,5 meter.

#### 4.01.3 – *Atkomstveger ellers*

Atkomstvegene har en regulert bredde på 8 meter inkludert veggroft, opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder skal være minimum 4 meter.

### **4.02 Gang- og sykkelveg**

Reguleringsformålet omfatter arealer fra skulderkant til skulderkant. Gang- og sykkelveg anlegges separat med bredde 3,5 m (inkludert skulder) og minst 3 m grøft mot fylkesvegen.

Terrengbehandling skal utføres tilsvarende angitt for veger. Byggeplan (teknisk plan) for tiltaket som berører Fylkesvegen skal ~~ømsøkes~~ og godkjennes av Vegvesenet før igangsetting

### **4.03 Annen veggrunn**

Arealet er avsatt for å sikre skråningsutslag langs veien.

### **4.04 Midlertidig masselager/Parkering**

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Eksisterende trær skal i noen utstrekning bevares for å skjerme parkeringsplassen og myke opp inngrepet. Største tillatte skråning er 1:1,5. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene slutføres.

Området skal brukes til massedeponi av overskuddsmasse i byggeperioden. Under byggeperioden skal området være forsvarlig sikret. Deponerte masser skal være rene og skal

ikke inneholde miljøgifter. For at plassen ikke skal framstå som skjemmende for omgivelsene må deponerte masser planeres utover etter hvert. Etter at bruken av massedeponiet er avsluttet skal området opparbeides som parkeringsplass som angitt på planen.

All fylling i området er søknadspliktig, jfr PBL 20-1. Søknaden skal inneholde en tidsplan for gradvis istandsetting av arealet.

## **5. LANDBRUKS-, NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, PBL 12-5 nr. 5**

### **5.01 Landbruksformål**

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

Verneskogbestemmelsene skal etterleves så langt som mulig. Gjenplantning av trær i kantene på uthogde områder bør foretas for å sikre mot vindfall eller erstatte vindfall. Der nytt bunndekke må etableres skal det tilsås med gras tidligst mulig etter anleggsperioden. Nødvendige grøfter og stikkrenner må anlegges for å sikre at nytt grasdekke etableres.

### **5.02 Friluftformål**

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE – PBL 12-5 nr. 6**

### **6.01 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

I områder i og langs vassdrag er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 bokstav a, b og c, nærmere enn 30 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Forbudet gjelder i områder regulert til grønnstruktur og LNFR.

Tiltak i eller langs vann, elver eller bekker som i vesentlig grad reduserer natur- eller rekreasjonsverdien tillates ikke. Inngrep i og langs vassdrag må avklares i henhold til bestemmelsene i *Vannressursloven*. Tilrettelegging for friluftformål kan tillates der dette ansees formålstjenlig.

## **7. HENSYNSSONER – PBL 12-6**

### **7.01 Faresone (kode 300)**

#### *7.01.1 - Høyspenningsanlegg (inkl. høystpentkabler)*

Faresonen omfatter alle høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Eventuelle tiltak og arbeid i faresonen må avklares med linjeeier. Det er byggeforbud for andre tiltak enn etablering av ny adkomstveg med tilhørende gang-/sykkelveg og fylling/skjæring innenfor sonen.

### **7.02 Sikringssone (kode 100)**

#### *7.02.1 - Flom*

Innenfor sona er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak. Det kan bare åpnes for slike tiltak dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom i henhold til pkt. 2.15 og 2.16, jfr. TEK10 § 7-2.

Dersom det er aktuelt å bygge ut innenfor området merket H320\_4 skal den faktiske flomfaren fastsettes for å sikre at bebyggelses legges utenfor område med flomfare.

Dersom en skal legge om eller lukke vassdraget innenfor områdene merket H320\_3 og H320\_4 skal det gjøres utredninger for å sikre at lukkingen ikke medfører problemer oppstrøms og at omleggingen/lukkingen utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende for å unngå erosjon og kjøving jf. pkt. 2.15

## **8. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN – PBL 12-6**

### *Linjesymboler (byggegrense, senterlinje)*

Byggegrense målt fra regulert senterlinje veg er angitt på plankartet. Der annet ikke er angitt gjelder generell byggegrense 4 meter fra formålsgrense.