



Reguleringsføresegner

# Reguleringsplan for Skjenhauglie Øystre Slidre kommune

PlanID 20220

DATO: 26.05.2023

## REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til disse formåla:

### PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Fritids- og turistformål
- Skianlegg
- Skiløype
- Energianlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål

### PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg
- Anna veggrunn -grøntareal
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringshus-/anlegg

### PBL § 12-6 Omsynssoner

- Faresone flaum

### PBL § 12-7 Føresegnområde

Føresegnområde – kulturminne som skal frigis

## 1 GENERELLE FØRESEGNER

### 1.1.1 Universell utforming

Universell utforming og tilrettelegging for gåande: Byggeområde, vegar, biloppstillingsplassar, skiløyper og turvegar og tilgjenge til desse skal bli universelt utforma så langt det let seg gjere.

### 1.1.2 Tilkoplingsplikt til fjernvarme

Nye byggverk, uteplassar og gangvegar med oppvarming og bygningar som skal byggjast om vesentleg, skal knytast til fjernvarmeanlegg. Det skal etablerast internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygg og anlegg fullt ut kan dekke sitt behov for varme- og varmvatn frå fjernvarme.

### 1.1.3 Brannberedskap

Det skal etablerast nett av brannhydrantar slik at ingen bygg eller bygningsdelar er lenger unna brannhydrant enn 200 m. Internt vegnett skal vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy/stigebil mop. kurvatur, bæreemne, snuplassar og høgde i ev. overbygde vegar og plassar.

## 1.2 Parkeringskrav

Minimum følgjande tal parkeringsplassar skal til ei kvar tid vere tilgjengelege i planområdet

For leilegheiter:

1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m<sup>2</sup>, kor 0,2 plass skal vere gjesteplass.

1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m<sup>2</sup> og større, kor 0,2 plass skal vere gjesteplass.

Minimum 5% av samla tal parkeringsplassar skal vere reservert forflytingshemma.

Minimum 1 plass pr. bueining skal tinglysast på den enkelte bueining. Dei andre parkeringsplassane, inkl. gjesteplassar og plassar reservert for forflytningshemma, skal etablerast som felles parkeringsplassar.

Alle P-plasser skal tilretteleggjast for EL-bil.

Parkeringskravet må vere oppfylt før det blir gitt ferdigattest på bygg.

## 1.3 Overvatn

Utbygginga skal infiltrere og fordrøye lokalt overvatn. Det skal etablerast fordrøyningsanlegg og vassvegar i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Dette skal vere etablert på kvart område før det blir gitt ferdigattest for bygg i området.

Løysing for handtering av overvatn i planområdet skal vere omtalt og dokumentert i samband med teknisk plan/ prosjektering av veg, vatn og avlaup.

Kulvertar og stikkrenner skal dimensjonerast for sikkerheitsklasse F2 (1/200) i samsvar med TEK 17 § 7-2 med klimapåslag på 40%.

## **1.4 Klima**

Utbygging skal legge vekt på å finne løysingar prega av omsyn til miljø- og ressursbruk. Byggverk skal ta omsyn til energibruk og fleksible løysningar for energi i samsvar med TEK 17 sine krav. Ved bruk av solpaneler/solceller skal desse bli montert som del av tak eller veggfasadar. Utbygging skal skje med utgangspunkt i berekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslepp.

## **1.5 Rekkefølgeføresegner**

### **1.5.1 Skiløyper**

Ski 2 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gitt ferdigattest i KBA1.

### **1.5.2 Fjernvarme**

Før det vert gitt IG for fritidsbolustader innanfor det enkelte delområdet skal det vere godkjent eit internt fordelingsnett for vassboren varme for det aktuelle delfeltet.

1. I planområdet skal alle nybygg og tilbygg over 50 m<sup>2</sup> BRA med rom for varig opphold og bygninger som skal bygges om vesentlig over 100 m<sup>2</sup> BRA rom for varig opphold, knyttes til fjernvarmeanlegget (jmf. PBL §27-5) .
2. Bygg med tilkoblingsplikt etter pkt 1 må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme (jmf. PBL §12-7 nr 8) og varmtvann slik at bygg og anlegg fullt ut på en rasjonell måte, kan dekke sitt varme- og varmtvannsbehov fra fjernvarme eller annen vannbåren, fornybar varmekilde.

### **1.5.3 Røde Kors Hytta**

Før det vert gitt ferdigattest for fritidsbustader skal det vere etablert ny base/hytte for Røde Kors tilsvarande dagens standard innanfor planområdet.

### **1.5.4 Vatn og avløp**

Det skal opparbeidast veg og leidningsnett for vatn og avløp fram til den einskilde tomt før det vert gjeve byggjeløyve eller før eigedomen kan delast, jf. § 18-1 i plan- og bygningslova.

### **1.5.5 Utbyggingsavtale**

Det skal inngå utbyggingsavtale med kommunen før det kan gjevast byggeløyve.

## 2 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Byggeområde generelt

#### 2.1.1 Byggegrenser

Byggegrensene i planen er knytt til bygg over bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken. Med mindre anna er vist i plankartet går byggegrensa i føremålsgrensa.

#### 2.1.2 BYA, BRA og anlegg under bakken

Vist BYA og BRA i planen er knytt til bygg over bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken.

#### 2.1.3 Byggeskikk og fargebruk

Nye bygg i området skal ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng. Materialvalet i eksteriøret av bygg skal vere tre og glas. Fargene skal vere matte og mørke, brune eller grå. Taktekkemateriale skal også gi matt og mørk fargeverknad.

#### 2.1.4 Uteopphaldsareal

Følgjande uteopphaldsareal skal vere etablert før det blir gitt ferdigattest på bygg i respektive område:

Opparbeida gangvegar som skal ha funksjons- og kvalitetskrav som sikrar tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne mellom byggane.

#### 2.1.5 Utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve skal det utarbeidast ein utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum innehalde:

- Opparbeida gangvegar
- Vegetasjon som skal bevarast
- Revegetering av vegetasjon
- Nytt og eksisterande terreng
- Plassering og høyer på murer, trapper m.v.
- Utforming og plassering av benker, lys og skilt
- Løsning for håndtering av overvatn og flaumvegar
- Lekeareal for barn og unge

#### 2.1.6 Bruk som fast busetnad

Alle område med KBA kan også nyttast som fast bustad.

#### 2.1.7 Lys og lysforureining

##### Generelt

Utelamper skal lyse nedover. Lyskjelda skal vere skjerma med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengeleg for lys (opakt), slik at lyspæra er avskjermet mot himmelen og usynleg på avstand.

Lysstyrken skal vere lågast mogleg og ikkj høgare ev 470 lumen (tilsvarande 40W glødepære). Lyskjelda skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lågare).

Lys skal vere avslått når eiendommen/bygningen ikkje er i bruk. Reglene gjeld all lys utendørs, uavhengig av energikilde.

##### SF og FTU

For SF og FTU er det tillete med maksimalt tre lyspunkt per eiendom.

## *Reguleringsføresegner for Skjenhauglie*

Utelys skal avgrensast til inngangspartiet og vere fast montert på bygningsveggen.

Lyspunkt på portstolpar, gjerder og liknende er ikkje tillete.

### **KBA**

Det er tillete med sensorstyrte lys av gangstier og veier.

## **2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA**

I områda skal først opp fritidsleilegheiter.

Eksisterande fritidsbustader på eigendommen 3/125, 3/48 og 3/76 kan nyttast som før. Eksisterande fritidsbustader skal ikkje reknast med i BRA eller BYA for området.

1. Det er tillate med inntil 6 nye bygningar innanfor KBA1
2. Maksimal BYA = 50 % innanfor KBA 1
3. Maksimal BYA = 50 % innanfor KBA 2
4. Maksimal BYA = 50 % innanfor KBA 3
5. Maksimal BRA = 12.500 m<sup>2</sup> eksl. Parkeringskjellar innanfor KBA1
6. Maksimal BRA = 2.000m<sup>2</sup> for KBA2
7. Maksimal BRA = 3.000m<sup>2</sup> for KBA3
- 8.. Maksimal mønehøgde er 16 m **over** gjennomsnittleg eksisterande terreng
9. Maksimal bredde på bygg er 30 m
10. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå
11. Området skal tilretteleggast for «ski inn-ski ut».
12. Områda kan delast.
13. Det er tillate med 2 avkøyringar til KBA1. Frå KV1 er denne regulert med tilkomstpil. Avkøyring to skal skje frå KV2. Tilkomstpila kan sideforskyvast inntil 5 meter.

## **2.3 Fritids- og turistformål FTU**

1. Det skal utarbeidast situasjonsplan som skal godkjennast av kommunen før det kan søkast om byggeløyve.
2. I områda skal det først opp fritidsleilegheiter for utleie.
3. Maksimal BYA = 400 m<sup>2</sup>.
4. Maksimal mønehøgde er 12 m over gjennomsnittleg planert terreng
5. Maksimal BRA = 1.300 m<sup>2</sup>.
6. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå.
7. Det er tillete med kun ein avkøyring til området.

## **2.4 Sentrumsformål SF 1-5**

Sentrumsformål vert i denne planen flateregulert. Det må til eigen reguleringsplan for dette området eller området må inngå i annan reguleringsplan før det kan byggast ut.

## **2.5 Skianlegg ISA**

Arealet skal nyttast til alpinanlegg.

## **2.6 Ski 1**

Ski 1 kan nyttast til skiløype, skiltrasé for alpin, tursti, sykkelsti, ridesti m.v. og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Traséen skal opparbeidast til enkel grusvegstandard.

## **2.7 Ski 2-5**

Ski 2-4 skal vere trasé til turveg/skiløype.

Ski 2-4 kan opparbeidast til enkel grusvegstandar. Vegen skal ligge lågt i terrenget og vere godt drenert. Sidekantane skal såast til med gras.

## **2.8 Planfri skikryssing SAA1-2**

Området skal nyttast til kombinert formål veg og planfri kryssing av veg. Skibrua skal ha fri høgde dimensjonert for lastebil under skibrua. Minimumskrav til fri høgde/breidde og dimensjonerande laster skal vere tilpassa tilgjengelege løypemaskiner. Forslaget til utføring/ løysingen skal godkjennast av kommunen for tiltaket kan gjennomførast.

## **2.9 Energianlegg EA**

Det er regulert for nettstasjon/trafo. Anna bygg – i områda rundt - skal ikkje førast opp nærare enn 4 meter frå trafo.

## **2.10 Renovasjonsanlegg**

Det skal etableres hentested for avfall i parkeringskjeller. Løsningen skal godkjennes av VKR.

# **3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **3.1 Køyreveg (KV1-KV2)**

Regulert vegbreidde går fram av plankartet. Breidde-utviding i sving, veggrøft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kan koma i tillegg. Ved søknad om byggeløyve av vegane skal det ligge føre kart som viser aktuell veg med alle avkøyrslar og sporingskurver og lengdeprofilar.

### **3.1.1 KV1 Øvrevegen**

KV1 er offentlig trafikkområde/køyreveg. Vegane SV1 skal ikkje vere brattare enn 10% på rette strekk utan avkøyring og 6% ved avkøyringspunkt og kurver med mindre svingradius på senterlina enn 15 m.

### **3.1.2 KV2 Felles adkomstvei**

KV2 er eksisterende felles adkomstvei.

## **3.2 Fortau/gangveg (GS)**

GS er kombinert gangveg og beredskapsveg.

## **3.3 Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)**

AVG kan nyttast som innkøyring til KBA1, overvatnshandtering og andre mindre tekniske anlegg.

## **3.4 Annan veggrunn - grøntareal (KVG)**

Arealet regulert til anna veggrunn-grøntareal skal nyttast til grøfteareal, skjering og fylling/mur i tillegg til areal til anna terrengtilpassing. Skjering og fylling skal såast til med stadeigen vegetasjon og opparbeidast samstundes med veganlegget. Anna veggrunn kan nyttast til overvasshandtering.

### **3.5 Parkeringshus (PH)**

Øvre parkeringsplan skal ikkje vere overbygd og skal ikkje vere høgare enn kote 908.

Det kan etablerast inntil to avkøyningar frå KV1 til P2.

Det kan førast opp trafostasjon i områda PH.

## **4 Områder med Omsynssone i reguleringsplanen**

### **4.1 Kulturminner**

Innafor føresegnområde # ligger jernframstillingsanlegg ID69293 og kolgrop ID 125544.

Før bygging kan settast i gang innafor område skal det søkast om inngrep i kulturminnet, jf. kml. §§ 8 og 10.

Før iverksettinga av tiltak innanfor Bestemmelsesområde #1-2 i reguleringsplanen skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av dei rørte automatisk freda kulturminna, eit jernvinneanlegg ID69293 og ei kolgrop ID125544. Det skal takast kontakt med Innlandet fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsettast.

Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad der rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnemyndigheta i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndigheita kan gjennomføre ein befarung og avklare om tiltaket kan gjennomførast og ev. vilkåra for dette.

### **4.2 Flomfare**

Det er byggeforbod i området fram til utgreiing er gjort. Naudsynte tiltak for handtering av overvann skal etablerast for å hindre flaumskadar i planområdet og til omgjevnadene elles. Kulvertar og stikkrenner skal dimensjonast for sikkerheitsklasse F2 (1/200) i samsvar med TEK 17 § 7-2 med klimapåslag på 40%.

### **4.3 Frisiktsoner**

Frisiktsonar skal tilretteleggast som vist i planen. I frisiktsområda skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon, gjerder, murer eller anna som hindrer sikt som er høgare enn 50 cm. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillatast. Tre innanfor siktsonen skal stammes opp til minimum 2.5 meter.