

## Reguleringsføresegner

Plan:  <b>AASGARDEN</b>	Planid: <b>202006</b>	
	Arkiv nr.:	
Utarbeidd av: Norconsult AS		
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 11.11.2022	
	Siste revisjon: 02.01.2023	
Avskrift	Sign.: JoHM	
Endringar	Dato:	Sign.:

### 1 Avgrensing av planområdet og formålet med planen

Det regulerte området er synt i plankartet med plangrense, datert den 25. november 2022, og godkjent av Øystre Slidre kommunestyre i sak <----/-->, den <----->.

Formålet med reguleringsplanen er:

- Konsentrert og avgrensa arealbruk som legg til rette for vidare områdeutvikling.
- Å legg rammer for etablering av fritidsbustad og overnatting i form av appartements og utleigeleilegheiter.
- Å sikre viktige friluft- og nærmiljøkvalitetar i form av stiar og løyper for ski/sykkel/fottur.
- Å bygge opp om måla for Klima+. Planen skal legg ramme r for ein arealbruk som i utbygging og drift bidreg til gode klima- og miljøløysingar gjennom klimabudsjettering, bruk av lågkarbon, effektiv arealbruk, energieffektive løysingar bygd på fornybare energikjelder, sirkulær materialbruk m.v.

Planen vil erstatte heile/delar av følgjande reguleringsplanar:

- Stakkstølie, vedteken 07.05.1998, PlanID.: 3453-B13
- Markahøvda, vedteken 26.08.2010, PlanID.: 3453-B57

## 2 Rekkefølge/vilkår/føresetnad for gjennomføring

### 2.1 Før bruksløyve/ferdigattest

#### 2.1.1 Tiltak for/på stiar, løyper, veganlegg og kommunale anlegg

- a. Før bruksløyve vert gjeve, skal skiløyper, turveggar, gangveggar og planlagd skibru over Fv.51 vere opparbeidd eller sikra gjennomført/opparbeidd som synt på illustrasjonsplan [1].
- b. Før bruksløyve til 50% av bruksareala innanfor høvesvis område BAA1 og BAA2 er gjeve, skal uteopphaldsarealet vere ferdig opparbeidd ism. 5.1.2.
- c. Før bruksløyve vert gjeve skal parkeringsplass vere opparbeidd ism. 5.1.3.
- d. Før bruksløyve for meir enn 50 % av utbyggingsvolumet vert gjeve, skal busstopp langs offentleg veg vere opparbeidd eller sikra gjennomført/opparbeidd.

## 3 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

### 3.1 Før løyve til tiltak/igangsetting

#### 3.1.1 Tekniske planar

- a. Skibru over Fv.51 vert detaljplanlagt med situasjonsplan og illustrasjonsplan som del av byggjesaka. Vegstyresmaktene/Statens vegvesen skal godkjenne byggeplanar for skibru over fylkesvegen før det vert gjeve løyve til gjennomføring av anlegget.
- b. Før det kan gjevast rammeløyve skal det føreligge plan for handsaming av overvatn, vatn- og avløpsløyving og fjernvarme.
- c. Plan for sløkkjevatt og oppstillingsplass for brannbil må være avklart med Valdres Brann- og Redningstjeneste. Dokumentasjon skal leggjast ved byggjesøknaden.

#### 3.1.2 Utbyggingsavtale

- a. Utbyggingsavtaler skal nyttast som verktøy for gjennomføring av planen. Utbygger/grunneigar vil få tilbod om å oppfylle rekkefølgekrava ved å delta med sin høvesvise del av kostnadane ved naudsynte infrastrukturtiltak, i staden for sjølv å skulle tilfredsstille rekkefølgekrava i punkt 2.

## 4 Felles føresegnar for heile planområdet

### 4.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 4.1.1 Universell utforming

- a. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av offentleg tilgjengelege/publikumsretta bygningar og areal. Alle fritidsbustadane skal vere tilgjengelege i samsvar med TEK17 kap. 12.

#### 4.1.2 Overvasshandsaming

- a. Kommunen tillét ikkje å leie overvatn til kommunalt leidningsnett. Nye utbyggingstiltak skal handtere overvatn lokalt. Løysing for handtering av overvatn i planområdet skal vere omtalt og dokumentert i samband med teknisk plan/prosjektering av veg, vatn og avlaup.
- b. Takvatn frå bygg skal leiast til terreng. Vassveggar skal leiast i definerte søkk gjennom planområdet mot stikkrenner, vegggrøfter eller til bekk.
- c. Naudsynte tiltak for handtering av overvatn skal etablerast for å hindre flaumskadar i planområdet og i områda rundt. Kulvertar og stikkrenner skal i samsvar med TEK 17 § 7-2, dimensjonerast for sikkerheitsklasse F2 (1/200) og skal ha ein dimensjon på 800 mm [2]. I samband med detaljprosjektering må dimensjonerande vassmengder oppdaterast etter dei

nyaste tilrådte verdiane for klimapåslag, samtidig som nedbørsfeltet til bekken må verifiserast med tanke på moglege utførte tiltak som kan verke inn på avrenningstilhøva og feltavgrensinga.

#### **4.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

- a. Byggegrense mot Fv.51 er 30 meter.
- b. Der byggegrense ikkje er vist på plankartet går den i formålsgrensa.

#### **4.3 Automatisk freda kulturminne (§ 12-7 nr. 2)**

- a. Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stoppe og kulturminnemynda i Innlandet fylkeskommune varslast, jf. § 8, 2. leidd i kulturminnelova.

#### **4.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerheit (§ 12-7 nr. 3)**

##### *4.4.1 Klimaverknader*

- a. Det skal gjennom søknad om løyve til tiltak gjerast greie for val av energiløysing, byggemateriale, tiltak for å minimere bruken av energi, avfallshandtering i utbygging og bruk, samt korleis utslippet av klimagassar skal reduserast. Klimagassutrekningar skal utarbeidast, ism. NS 3720:2018.

##### *4.4.2 Støy*

- a. Støynivå ved fasade skal ikkje overskride  $L_{den} = 65$  dB.
- b. Alle fritidseiningar skal ha tilgang til ei stille side der støynivået ikkje overskrider  $L_{den} = 55$  dB.
- c. Halvparten av opphaldsrom (soverom, stover og evt. arbeidsrom) og minst eitt soverom skal ha eitt vindauge som kan opnast der støynivået ikkje overskrider  $L_{den} = 55$  dB.
- d. Alle fritidseiningar skal ha tilgang til privat uteareal der støynivået ikkje overskrider  $L_{den} = 55$  dB . Det er tillate med tett rekkverk for å oppnå dette.
- e. Leilegheiter/einingar som ikkje tilfredsstillar krava i pkt. 4.4.2 a til d, kan nyttast til utleigeføremål.

##### *4.4.3 Anleggsperioden*

- a. Det skal leggjast fram riggplan som syner arealdisponering i bygge- og anleggsfasen. Planen skal reviderast for kvart igangsettingsløyve, samt vise korleis naudsynt brannberedskap og ev. omsynet til støy, støv, massedeponi eller ureining i grunnen vert handtert.

##### *4.4.4 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg (§ 12-7 nr 8, jf. § 27-5)*

- a. I planområdet skal alle nybygg og tilbygg over 50 m<sup>2</sup> BRA og bygningar som skal byggjast om vesentleg over 100 m<sup>2</sup> BRA, knytast til fjernvarmeanlegget.
- b. Bygg med tilkoplingsplikt etter bokstav a må installere internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på e in rasjonell måte, kan dekke sitt behov for varme- og varmtvatn frå fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.

##### *4.4.5 Ureina grunn og tilkøyrde massar*

- a. Dersom det under anleggsarbeidet vert avdekka forureina grunn, skal ansvarleg mynde verte varsla, jf. forureiningsloven § 7.
- b. Ved tilkøyring av massar skal det dokumenterast at massane er fri for frø og plantar som står på forbodslista i forskrift om framande artar i Naturmangfaldslova.

#### 4.5 Samfunnstryggleik (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- a. Det skal etablerast eit nett av brannhydrantar som tryggjer at bygg eller bygningsdelar ikkje er lenger unna brannhydrant enn 50 meter. Internt vegnett skal vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy/stigebil m.o.t. stigning/fall, kurvatur, bereevne, snuplassar og høgde på ev. overbygde vegar og plassar. Desse forholda skal avklarast med Valdres Brann og Redningsteneste ism. pkt. 3.1.1 c.

## 5 Bygg og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

### 5.1 Felles føresegner for bygg og anlegg

#### 5.1.1 Utforming

- a. Nye bygg i området skal ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng. Det skal vere variasjon i volum, høgde og plassering. Materiala i eksteriøret på bygga skal primært vere stein, tre og glas. Det skal nyttast naturfargar. Takfasade skal vere av stein, tre, torv eller solcellepanel. Utelys skal i hovudsak styrast med sensorar som tenner utelyset når det er folk i nærleiken.
- b. Det skal nyttast robuste og haldbare material som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten verknad på miljøet.

#### 5.1.2 Uteopphaldsareal

- a. Minst 20 % av områda sett av til bygg og anlegg med underformål skal på bakkenivå opparbeidast med ei natur-/parkmessig utforming tilrettelagt for aktivitet.
- b. Områda for aktivitet skal opparbeidast med høg kvalitet. God formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma skal vektleggjast.
- c. Areal sett av til bygg og anlegg langs grøntområde, skiløyper og tilrettelagde uteopphaldsareal, veganlegg og parkeringsplassar, skal revegeterast etter prinsippa om naturleg revegetering med stadeigne toppmassar.
- d. Det skal etablerast trafikktrygt samband for fotgjengarar (turveg) frå avkøyring til Markahøvdvegen og til skiløype BST14 innanfor området sett av til bygg og anlegg som synt i illustrasjonsplanen [1]. Turvegen skal ha ei breidd på 2,5 m og skal kunne brøytast om vinteren.
- e. Det skal etablerast trafikktrygt samband for fotgjengarar frå gang-/sykkelvegen langs Bygdinvegen (Fv.51) over skibru til byggetomtene via dei regulerte samferdsleanlegga/skiløypetraséane som synt i illustrasjonsplanen [1].

#### 5.1.3 Parkering

- a. I område BAA2 skal parkeringsanlegg opparbeidast under bygningane.
- b. Krav til parkering som skal opparbeidast innanfor byggetomt i parkeringsanlegg/konstruksjon:
  - 1,2 parkeringsplassar per leilegheit med bruksareal mindre enn 65 m<sup>2</sup>.
  - 1,5 parkeringsplassar per leilegheit med bruksareal mellom 65 – 80 m<sup>2</sup>.
  - 2,0 parkeringsplassar per leilegheit med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>.
- c. Minst 5 % av parkeringsplassane skal vere sett av til forflyttingshemma og alle parkeringsplassar skal vere tilrettelagt for ladbare køyretøy.
- d. Det skal innanfor planområdet opparbeidast minst 50 oppstillingsplassar for sykkel med tilgang til straum.

#### 5.1.4 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjonar skal vere innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga og inngå i den samla volumutforminga. Det er ikkje tillate med

- tekniske rom/anlegg på tak. Forbudet gjeld ikkje for solcelleanlegg og anlegg som må ha tilgang på uteluft og som må plasserast på tak.
- b. Transformatorstasjonar skal gjevast ei kvalitativ utforming og integrerast i/eller som ein del av bygningsmassen.
  - c. Alle kablar skal leiast fram som jordkablar.

#### 5.1.5 Renovasjon

- a. Fritidsleilighetene skal nytte eksisterande miljøborg ved innkøyringa til Markahøvdvegen, utanfor planområdet i nordvest.

#### 5.2 Skianlegg [rp1410] (BSA)

- a. I skianlegget nord for Fv. 51 kan det frå plangrensa i nord til planlagd skibru i sør utførast grunnarbeid/terrengtilpassing.

#### 5.3 Skiløypetrasé [rp1420] (BST)

- a. Skiløypa BST14 er regulert som hovudløype med minimum 15 m breidde. Opparbeidd breidd på skiløypa skal vere 10 meter og maksimal stigning skal vere 10%. Skiløypa BST1 er regulert med 8 m breidd og opparbeidd breidd skal vere 6 meter.
- b. Skiløypene skal opparbeidast til enkel grusvegstandard, med grøfter og stikkrenner i våte parti slik at løypene er godt drenert. Løypene skal om sommaren nyttast som turveg. Teknisk infrastruktur kan leggjast nedgrave i skiløypene.

#### 5.4 Kombinert formål - fritidsbustad/overnatting [rp1800] (BAA1 og BAA2)

- a. Arealet skal nyttast til fritidsbustad og overnatting i form av appartement og utleigeleiligheter.
- b. Innanfor området BAA1 kan det førast opp inntil 10 bygg, medan det innanfor området BAA2 kan førast opp inntil 11 bygg som synt i illustrasjonsplan [1]. Minst 75 % av det maksimale bebygde areal (%-BYA) innanfor dei einskilde byggetomtene skal byggast ut.
- c. Felles parkeringsanlegg (parkeringskjellar/--garasje/ -carport) vert ikkje rekna med i grad av utnytting.
- d. Byggehøgder og bruksareal utan parkering for området/bygg synt på illustrasjonsplan [1]:

Område (tomter)	Bygg	Høgde gesims/møne (meter*)	Høgde (kote) Møne	Grad av utnytting %-BYA	Takvinkel Grader
BAA1 (Sum)		7,5		25	5 - 35
BAA2 (Sum)				40	5 - 35
	1		946		5 - 35
	2		949		5 - 35
	3		949		5 - 35
	4		949		5 - 35
	5		949		5 - 35
	6		949		5 - 35
	7		946		5 - 35

	8		949		5 - 35
	9		952		5 - 35
	10		952		5 - 35
	11		952		5 - 35

\* Målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

## 6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5. NR 2.)

### 6.1 Felles for samferdsleanlegg

- I formålet køyreveg inngår areal til køyrebane med tilhøyrande breiddeutviding, rekkverksrom og vegskulder.
- Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda sett av til samferdsleanlegg er tillate, mellom anna for optimalisering av veglinja ved detaljprosjektering.
- Innanfor frisktlinje/frisktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilliggjande vegar. Frisktsona skal dimensjonerast ut frå standardkrav i vegnormal N100.

### 6.2 Køyreveg [rp2010]

- Riksveg 51 er regulert som offentleg køyreveg.
- Veg SKV3, SKV5 og SKV27 er regulert til felles veg for tomter/utbyggingsområde som har grense til den respektive vegen. Opparbeidd køyreveg skal vere 5 meter inkludert 0,5 meter skulder på kvar side og min. 2 x 1,5 meter veggrøft/anna vegareal.

### 6.3 Anna veggrunn – grøntareal [rp2019] (SVG)

- Areal avsett til anna veggrunn skal nyttast til grøfteareal, skjering/fylling og murar.

### 6.4 Kombinert formål – veg og skibru [rp2900] (SAA1)

- Planen syner areal regulert til kombinert formål veg og skibru. Skibrua skal vere dimensjonert med tilstrekkeleg breidde for å tryggje framkome for løypemaskin.
- Skibrua skal detaljplanleggast og prosjekterast ism. føringane i Statens vegvesen si Handbok N400. Før oppstart av arbeid med detaljplanlegging skal det leggast fram eit forprosjekt for skibrua og kryssinga av vegen som syner løysinga og dei dimensjonerande måla.
- Teikningane av skibrua skal godkjennast av vegeigar/Statens vegvesen.

## 7 Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL §12-5. NR 5)

### 7.1 Friluftsområde [rp5130] (LF)

- Området aust for bekk (VFR1) og sør for Fv.51 er friluftsområde som kan nyttast av allmenta. Det er i området tillate å etablere stiar samt teknisk infrastruktur i bakken.

## 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5. NR 6)

### 8.1 Friluftsområde [rp6700] (VFR)

- Bekken skal leggast om slik at den ligg aust for skiløype BST14. Bekkeløpet må minimum ha eit tversnittareal 1,2 m<sup>2</sup> for å sikre tilstrekkeleg kapasitet ved dimensjonerande flaum. Bekkeløpet skal

tryggast mot erosjon. Nærliggjande bygg skal ligge min. 0,2 m over bekkehøgda [2].

## **9 Omsynssoner (PBL § 12-6)**

### **9.1 Raud støysone [H210]**

- a. Raud støysone 4 meter over terreng, ism. rundskriv T-1442.

### **9.2 Gul støysone [H220]**

- b. Gul støysone 4 meter over terreng, ism. rundskriv T-1442.

### **9.3 Fareområde flaum [H320]**

- a. Innanfor fareområde for flaum er det ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre tekniske installasjonar [2].

## **10 Føresegnområde (PBL § 12-6)**

### **10.1 Vilkår for bruk, #1**

- a. Ved utbygging kan det etablerast mellombels tilkomst knytt til bygge- og anleggsarbeidet frå vegen Markahøvda.

### **10.2 Funksjonskrav - Aktivitetsområde, #2**

- a. Innanfor område markert #2 skal det etablerast område for aktivitet- og skuleik for barn.

## **11 Dokument med tilvising til i føresegnene**

[1] Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL (2023); «Illustrasjonsplan Aasgarden.»

[2] Skred AS (2017); «Flomvurdering av bekk i tilknytning til Markahøvda Næringsareal»

[3] Skred AS (2018); «Vurdering av overvannshåndtering, flom- og skredfare»