

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**Endring av del av reguleringsplan Hafjell Skianlegg
Mosetertoppen****Reguleringsbestemmelsene sist revidert:****1.12.2022**

Leseveiledning: Det som har svart tekst er kopi/medtatt fra eksisterende bestemmelser for plan 201301. Blå tekst er ny tekst fra forslagsstiller.

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge og konkretisere arealbruk og utnyttelse ved Hafjell Skianlegg Mosetertoppen. Det er også en del av planens hensikt å fastlegge arealbruken av Nørdre Slåbekken.

2 Formål og hensynssoner

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og avgrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht. pbl. § 12-5 til følgende formål:

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

- Skiløypetrase
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

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

- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 3.1 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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- 3.2 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 3.3 Det tillattes oppsatt gjerde av skigard (maks. høyde 1,40m) for sikring av rulleskiløype/skiløype og uteoppholdsarealer. Det kan settes opp midlertidige gjerder i beitesesongen for sikring av rulleskiløype og uteoppholdsarealer.

Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadijongjerder, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet.

- 3.4 Montering av parabolantenner eller andre antenneinnretninger tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 3.5 Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer får en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.
- 3.6 Skråninger skal settes i stand og tilsåes. Lysmaster skal være i mørke naturfarger og ikke høyere enn 8m. Plassering av lysmaster inntil eksisterende fritidsboliger skal i størst mulig grad unngås. Elektriske ledninger skal legges i bakken
- 3.7 Byggesøknad skal følges av 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). Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivaretatt.
- 3.8 For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger.
- 3.9 Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skader på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Der det er eller blir registrert fremmede skadelidende plantearter må det tas hensyn til dette i henhold naturmangfoldloven § 8-11.
- 3.10 Underetasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- 3.11 Prosjektmaterialiet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.12 Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.
- 3.13 I tilknytning til bebyggelsen skal det etableres anlegg for jordvarme.
- 3.14 Anlegg for håndtering av overvann, så som stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring ved 200-års flom iht TEK17 § 7-2 med 40% klimapåslag.
- Overvann (2-årsregn) fra utomhusarealene skal infiltreres og fordrøyes på egen tomt.
Overvann (25-årsregn) kan slippes direkte til fordrøyningsbasseng («FLS3») vest for planområdet.
Ny bebyggelse og utomhusarealene skal prosjekteres og utformes slik at naturlige flomveier(200-årsregn) sikres og ledes til riktig sted.
- 3.15 Der bekker og elver berøres av anleggsarbeider skal eventuelt nytt eller endret bekkeløp opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon.
- 3.16 Det tillates fradeling og seksjonering av grunn- og anleggseiendommer innenfor bebyggelsesområdet (inkludert parkeringskjeller og utearealer) slik det finnes hensiktsmessig.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (ST)

I området tillates det trafo og parkeringsplasser. Trafoen kan ha tretak.

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Skiløypetrase (SKI)

I området kan det anlegges skiløyper og rulleskianlegg med tilhørende betjeningsbygg, parkering, snøproduksjonsanlegg, belysning og andre installasjoner som er relatert til drift av skianlegg. Det tillates permanent inngjerding av områdene for sikring mot ulykker sommer og vinter. Preparering og vedlikehold, samt snøproduksjon og andre aktiviteter tillates hele døgnet. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende. Bygninger, anlegg og løyper skal passes terrenget og opparbeides på en tiltalende måte. Største tillatte bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100m² pr. bygning, maksimal mønehøyde er 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha en enkel utforming av tre, men kan kombineres med naturstein, tegl eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.

5.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA): fritidsbebyggelse – konsentrert/forretninger / annen offentlig eller privat tjenesteyting / skianlegg

5.2.1 Størrelse på de ulike underformål/funksjoner

Det tillattes maksimalt 1100 m² BRA for forretninger.

Det tillattes maksimalt 650 m² BRA for annen offentlig eller privat tjenesteyting (funksjoner som innehar servering/bevertning). Øvrige funksjoner som treningssenter, forsamlingslokale og kommunikasjons-/vringleareal regnes i tillegg til denne bestemmelsen. Det tillattes kontor/driftsareal som støttefunksjon for fritids- og turistformål.

Øvrige underformål har ikke bestemmelser knyttet til størrelse.

Utleie av fritidsleiligheter tillates.

5.2.2 Utnytting

Maksimal utnyttelse er BYA=45%.

Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA.

Ved bygging av leilighetsbygg skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass.

5.2.3 Høyder

Maksimal byggehøyder (gesims og møne) målt i meter over havet er gitt på plankartet. Piper tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

5.2.4 Utforming

Det kan oppføres bygninger som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert.

Bygningers plassering skal tilpasses tomten, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger.

5.2.5 Uteareal

Det skal avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal i nærheten av inngangspartier for bevertning/tjenesteyting. Området skal opparbeides torgmessig slik at det er tilgjengelig for alle. Uteservering tillates.

5.2.6 Parkering

Kjørbar adkomst til området skal være på opparbeidet veg under skibro.

I forbindelse med utbyggingen skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.

Det skal i tillegg etableres minimum 15 parkeringsplasser for øvrige funksjoner/arealformål.

Minimum 5% av etablerte parkeringsplasser skal reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

Varelevering skal foregå i parkeringskjeller. Parkeringskjeller tillattes på hele KBA og kan driftes kommersielt.

5.2.7 Byggegrenser

Byggegrenser for bebyggelse er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist følges formålsgrenser.

Balkonger, pipeløp og takutstikk tillattes inntil 2 meter utenfor byggegrense.

Linje for planlagt byggegrense vist på plankartet er ikke juridisk bindende.

5.2.8 Tak

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg.

Unntak fra dette gjelder for inntil en bygning som i hovedsak skal inneholde forretninger/tjenesteyting. Dette bygget skal ha saltak mellom 22 og 40 grader og det tillattes takteking med naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger i tillegg til torv.

6 **Grønnstruktur**

6.1 Turveg (TV)

Aralet skal avsettes til eksisterende turveg/sti. Denne tillates preparert med tråkkemaskin. I barmarksesongen tillates normalt vedlikehold i form av rensking av vegetasjon og påføring av grus ved behov.

6.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Vegetasjonssone skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

Det tillattes oppsatt skigard mellom skiløype og turstien.

7 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Området merket **FLV** omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 40%. Det tillates gjennomføring av nødvendig vedlikehold.