

Reguleringsplan Hafjell 950

Lilla skrift – Kommunedirektørs forslag til vedtak, 14.11.23

Blå skrift – Kommunedirektørs forslag til endringer, 31.05.24

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

Utskriftsdato: 30.11.2023

Vedtatt dato: xx.xx.xxxx Revidert dato: xx.xx.xxxx

ArkivsakID: 22/1749 Plan-ID: 102D

Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx Sak xxxx

Planens hensikt

Planen skal legge til rette for knutepunktsutvikling av Gaia-området med hotell, fritidsleiligheter, spisesteder, aktivitetstilbud og parkeringsanlegg under bakken. After-ski og forretningsvirksomhet videreføres.

Planområde og reguleringsformål

Planområdets avgrensning er vist i plankart datert 31.03.2023 og utgjør totalt 18,8 daa. Planen erstatter delvis Reguleringsplan Hafjelltoppen hyttegrend, sist revidert 16.05.2014

Planområdet er regulert til følgende formål:

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

- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA):

Det tillates blant annet følgende formål (ikke uttømmende liste):

- Hotell og overnatting med tilhørende anlegg
- Konsentrert fritidsbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Forretning
- Idrettsanlegg
- Parkeringsanlegg
- Uteopphold
- Gatetun
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG)

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 1, 4 og 7)

a) Terrengbehandling

Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet. *Terreng skal så langt som mulig tilbakeføres eller tilpasses omkringliggende landskap slik av overgangen fremstår naturlig. Skjæringer og fyllinger skal følge samme prinsipp.*

Forstøtningsmurer skal utføres eller forblendes med naturstein. Skjæringer og fyllinger skal beplantes ved ferdigstillelse.

b) Gangforbindelser og tilknytning til omgivelser

Det skal sikres gangforbindelser gjennom området som gir enkel tilgang til Hafjell alpinanlegg, langrennsløype og turstier.

c) Utendørs belysning, luftstrek og antenner

Behovsstyrt belysning og/eller skjerming av utendørs belysning skal etableres. Det skal etableres utendørs belysning som er behovsstyrt og/eller skjermet med hensikt i å redusere unødvendig lysforurensing til omgivelser. Luftstrek for infrastruktur som strøm / tele / data / tv tillates ikke. Montering av parabol tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående.

d) Gjerder

Det tillattes oppsatt permanent gjerde av estetisk- og god kvalitet for sikring av uteservering og inngangsparti til næringsareal. Tiltaket er søknadspliktig og søknad skal godkjennes av kommunen. Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med arrangementer skal demonteres etter endt aktivitet.

e) Vann, avløp og kabel

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 inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

k) Energi, klima og miljø

Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger i henhold til gjeldende krav til energi TEK. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Det skal legges vekt på materialbruk og løsninger som er bra for klima, miljø- og ressursbruk, som lavt CO2 utslipp, fornybare ressurser mv.

I tilknytning til bebyggelse skal det etableres anlegg for fornybar energi. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for elbil i parkeringsarealer.

Det skal utarbeides klimagassregnskap i henhold til TEK 17, § 17-1

l) Fradeling

Det tillates fradeling og seksjonering av grunn- og anleggseiendommer innenfor bebyggelsesområdet slik det finnes hensiktsmessig.

m) 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 fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.2 Samfunnssikkerhet (§12-7 nr. 1,2 og 4)

a) Overvann og flom

Overvann skal dimensjoneres og håndteres i tråd med Øyer Kommunes gjeldende VA-norm.

Ny bebyggelse, vei og utomhusarealer skal prosjekteres og utformes slik at naturlige flomveier sikres og ledes til riktig sted.

Stikkrenner og kulverter skal dimensjoneres ift. beregninger som tar utgangspunkt i til enhver tids gjeldende krav om klimapåslag i teknisk forskrift [på søknadstidspunktet](#).

Bestemmelser til arealformål

1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Det tillates blant annet følgende formål innenfor formålsområde BAA (ikke uttømmende liste):

- Hotell og overnatting med tilhørende anlegg
- Konsentrert fritidsbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Forretning
- Idrettsanlegg
- Parkeringsanlegg
- Uteopphold
- Gatetun
- Energianlegg

1.3.1 Felles bestemmelser for BAA

a) Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, sammenfaller de med formålsgrenser. Tak og åpne balkonger tillates kraget over byggegrenser/formålsgrenser med opptil 2 meter. Det tillates terrengtilpasninger utenfor byggegrense i form av trapper, ramper, støttemurer og terrasser. Slike innretninger skal ikke inngå i beregning for utnyttelsesgrad.

b) Utnyttingsgrad

Under kote C+943,5 tillates bebygget inntil 90% BYA.
Over kote C+943,5 tillates bebygget inntil 55% BYA.

c) Byggehøyder

Innenfor planområdet skal bebyggelsen ha varierende høyder, fortrinnsvis med en nedtrapping i forhold til terreng.

Bebygd areal (BYA) over torgnivå (kote C+943,5) skal ikke overskride følgende maksimal mønehøyde:

- Inntil 25 % kan ha maks mønehøyde C+967
- Inntil 30 % kan ha maks mønehøyde C+963,5
- Resterende areal over torgnivå (kote C+943,5) kan ha maks mønehøyde C+956

Piper og tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over angitt kotehøyde. Det tillates anlagt utendørs rekkverk og brystninger for fallsikring.

d) Tak

Bebyggelsen skal ha saltak med 20-30 grader. Unntak fra dette gjelder overdekninger, pergolaer og flerbrukshall, som tillates å ha en sammensatt takform.

Det skal benyttes taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Det tillates taktekking av tre, skifer, torv eller annet materiale med mørke, matte overflater. Solcelle/solfangerpanel tillates som en integrert del av fasader eller takflater. Det skal vurderes bruk av torv hvor dette er teknisk og brannmessig forsvarlig.

d) Estetikk, materialbruk og fasader

Innenfor planområdet skal det etableres bygg med variert byggehøyde og oppdelte volumer. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – eksempelvis naturstein, skifer, treverk, torv og mørke farger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt. Det tillates større glass og vindusflater, der dette bygger på kvalifiserte og helhetlige arkitektoniske vurderinger. Alle tiltak skal bygge på helhetlige vurderinger av arkitekter.

Synlig fasade på underetasjer og parkeringskjeller skal gis en tiltalende utforming og skal bekles med materialer som demper landskapsvirkningen.

e) Renovasjon

Innenfor BAA kan det etablere intern løsning for renovasjon. Løsning skal være skjermet eller integrert i bygg.

Det forutsettes at fritidsleiligheter underlegges kommunal renovasjonsløsning.

1.3.2 Bestemmelser knyttet til underformål

a) Hotell og overnatting med tilhørende anlegg

Det skal etableres hotell. Det tillates i tillegg etablert kontorfunksjoner, konferanseavdeling, kortvarig overnatting for ansatte og tilhørende driftstekniske anlegg.

b) Forretning

Det tillates maksimalt 1700 m² BRA for detaljvarehandel.

c) Konsentrert fritidsbebyggelse

Det skal maksimalt etableres 100 stk. selveier fritidsleiligheter.

Samlet areal (BRA) av fritidsleiligheter (eks. parkering og boder) skal ikke utgjøre mer enn 50% av totalt bruksareal (BRA), eksklusiv parkering.

c) Idrettsanlegg

Det tillates opparbeidet flerbrukshall.

d) Parkeringsanlegg

Parkeringskjeller over flere plan tillattes innenfor hele formålsområdet BAA. Parkering skal etableres under terreng. Ved opparbeiding av parkeringskjeller skal det opparbeides innvendig, trafiksikker gangadkomst.

Minimum parkeringsbehov:

- 1 p-plass pr hotellrom
- 1 p-plass pr. fritidsleilighet under eller lik 60 m²
- 1,5 p-plass pr. fritidsleilighet over 60 m²
- 1 plass pr 200 m² brutto gulvflate for privat tjenesteyting/forretning.

Det skal etableres min. 100 sykkelparkeringsplasser som er tilgjengelig for allmennheten.

f) Uteopphold og lekeplass

Uteområder skal opparbeides med god kvalitet for variert, helårs bruk. Det skal opparbeides grøntarealer med stedegen vegetasjon i tilknytning til uteoppholdsarealer. Uteservering tillates.

Fellesområder og utearealer skal ha en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper.

Utearealer og gangforbindelser skal i utgangspunktet holdes bilfrie. Det tillates overdekning over deler av utearealet.

Det skal avsettes areal til lekeplass.

g) Gatetun

Det tillates opparbeidet kjørbare arealer på gatetun.

h) Energianlegg

Nye trafoer skal etableres som en integrert del av bebyggelsen.

1.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

a) Kjøreveg (KV)

Arealene skal dimensjoneres for lastebil.

KV 1:

Innenfor formålsområdet skal det anlegges kjøreveg i minimum 5,5 meters bredde
Det tillates kantstopp for buss.

KV2:

Innenfor KV2 skal det tilrettelegges for trafiksikker adkomst for fotgjengere til inngang til p-kjeller. Det skal etableres rabatt/ annen veigrunn grøntareal for organisering av trafikk internt på KV2.

Kjøreadkomst til gnr. 155 bnr. 272 seksjonsnr. 1- 64 skal opprettholdes.

b) Fortau (FO1-2)

Det skal etableres fortau innenfor formålsområdene. Fortau skal ha minimum 2,5 meters bredde.

c) Annen veigrunn grøntareal (AVG)

Annen veggrunn er sideareal langs veg fortau. Arealene skal sås til for reetablering med stedlig vegetasjon senest innen 1 år etter at veiformål er etablert.

Eventuelle stabiliserende murer langs veg skal bygges med lokal, naturstein.

Det skal etableres flomveg innenfor formålsområdet. Flomveg vil være en del av et større fordrøyningsareal på Lunnstadmyra for avrenningsfeltet som er nord for planområdet.

d) Frisiktsone

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikt kan tillates.

e) Avkjørsler og adkomst p-kjeller

Plassering av avkjørsler som er vist med piler i plankartet er veiledende.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

1.5 Før rammetillatelse

a) VA og overvann

Før det kan godkjennes byggetiltak i planområdet skal det foreligge en godkjent, overordnet plan for vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering.

b) Brannsikkerhet

Før rammetillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.

c) Avfallshåndtering

Før rammetillatelse gis må det kommunale renovasjonsselskapet kontaktes for endelig godkjenning av løsning og plassering av avfallsløsning.

1.6 Før igangsettingstillatelse

a) Grunnundersøkelser

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

b) Veiadkomst til planområdet

Trafikksikker veiadkomst til planområdet skal være sikret med tilstrekkelige dimensjoner for å tåle anleggstrafikk.

c) Tiltak mot drenering av myr

I anleggsfasen skal det gjennomføres vanntettende tiltak mot eksisterende myr, i forbindelse med utgraving av byggegrop for å redusere innlekkasje i byggegropa og redusere drenering av myra utenfor byggegropa.

d) Trafikksikker løsning for myke trafikanter

Før igangsettelsestillatelse for grunnarbeid skal det ~~Det skal~~ opparbeides en trafikksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen – fra Hundersætervegen og til planområdet, ~~før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk.~~

1.7 Før brukstillatelse

f) Utearealer

Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis, og senest ett år etter at den er gitt dersom det er nødvendig mht. årstid.

g) Brannsikkerhet

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4.

h) Vei, fortau og kantstopp buss

Trafikksikker veiadkomst til planområdet skal være sikret med tilstrekkelige dimensjoner for å tåle fremtidig trafikk situasjon.

Kjøreareal KV1-2 og fortau FO1-2 skal være etablert.
Kantstopp for buss skal klargjøres i forbindelse med etableringen av FO1.

i) Fritidsleiligheter og hotell

Det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.

j) Sykkelparkering

Sykkelparkering skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

1.8 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til underlag til byggesaksbehandlingen (§12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem følgende dokumentasjon:

a) Situasjonsplan

Situasjonsplan over utbyggingsområdet som minimum skal vise:

- Bebyggelsens plassering og dimensjoner(målsatt)
- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Nytt og eksisterende terreng

b) Utomhusplan

Utomhusplan skal minimum vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng inkl skjæringer og fyllinger
- Uteoppholds- og fellesarealer
- Lekeareal
- Ny og eksisterende vegetasjon
- Gang- og skiforbindelser areal/skiløyper
- Kjøreareal og ev. biloppstilling
- Fremkommelighet for utrykning (brann- og sykebil), renovasjon, brøyting
- Areal for snøopplag
- Overvannshåndtering, (ev. som egen temaplan)
- Belysning (ev. som egen temaplan)
- Ev. byggetrinn

c) Snitt

Snittene skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofil for alle hovedfasader.
Snitt skal minimum vise:

- Nytt og eksisterende terreng
- Høydevirkninger og dimensjoner for ny bebyggelse
- Eksisterende vegetasjon og bebyggelse

d) 3D-illustrasjoner

3D-illustrasjoner skal minimum vise:

- Bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter

- Høydevirkning og dimensjoner
- Tilpasning til terreng og landskap

e) Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal minimum vise:

- Midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønstre
- Adkomster
- Varelevering
- Trafikksikre sykkel- og gangforbindelser
- Vern av eksisterende vegetasjon i anleggsperioden

f) Massehåndteringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for håndtering av masser inkl. spredning av planteskadegjørere, massebalanse og behov for deponering av masser. Det skal fremgå hvordan ev. myr- og torvmasser deponeres for å begrense nedbrytning og CO₂-utslipp.

g) Støy

Retningslinjer i T-1442 kap. 6 om begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.

1.9 Bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.