

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRING AV H31- SKEI SØR , GAUSDAL KOMMUNE

## BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse (kode 1120)

~~Fritids- og turistformål (kode 1170)~~

~~Næringsbebyggelse (kode 1300)~~

~~Skianlegg/ løypenett (kode 1410)~~

~~Informasjon/aktivitetsområde (kode 1500)~~

~~Energianlegg (trafokiosk) (kode 1510)~~

~~Renovasjon (kode 1550)~~

~~Annet uteoppholdsareal (kode 1690)~~

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg (kode 2010)

~~Gang- og sykkelveg (kode 2015)~~

~~Holdeplass for buss (kode 2025)~~

~~Parkering (kode 2080)~~

~~Midlertidig parkering/masselager (kode 2800)~~

## GRØNNSTRUKTUR

~~Turveg/sommerveg (kode 3031)~~

~~Vegetasjonsskjerm (kode 3060)~~

## LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Landbruksformål (kode 5110)

~~Seterområde / Landbruk + (kode 5113)~~

~~Friluftformål (kode 5130)~~

~~Spredt fritidsbebyggelse (kode 5220)~~

~~LNFR-formål kombinert med andre  
angitte hovedformål (kode 5900)~~

#### ~~BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG~~

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

#### ~~HENSYNSSONER (PBL §12-6):~~

~~Frisiktsoner (kode H140)~~

~~Høyspentlinjer/-kabler (kode 300 – H330)~~

~~Faresone flom (kode H320)~~

~~Landskap (kode 500 – H550)~~

~~Bevaring kulturminner/kulturmiljø (kode 500 – H570)~~

#### **HENSYNSSONER**

Sikringszone H190, flomveg

**Sist revidert:** 09.07.2021

**Planid:** 201104-4

## 1. GENERELT

Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1: 5000, datert 01.09.2021. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7. Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.0 - Rekkefølgebestemmelse.

Før utbygging tillates igangsatt må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17.

### 2.1 Tekniske anlegg

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.

### 2.2 Fellesløsninger

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. planog bygningsloven § 27 – 1 og 2.

### 2.3 Uteoppholdsarealer

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

### 2.4 Situasjonsplan

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 og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

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

## 2.5 Terrengtilpasning

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. ~~Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet.~~ Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

## 2.6 Estetikk

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.

## 2.7 Terrengtilpasning

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

## 2.8 Nye ledninger

Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

## 2.9 Traseer for vann, avløp og kabler

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 Flaggstang

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

Det kan oppføres fellesgjerde rundt byggeområdene H31-1 – H31-4 samlet. Ved eventuell oppføring av gjerdet skal det oppføres i formålsgrensa mellom byggeområdet-fritidsbebyggelse og LNFR. I innkjøring til området skal det ved oppføring av gjerde etableres ferist. Grinder skal være selvlukkende og legge til rette for ferdsel for allmenheten gjennom området. Grindene skal kunne løftes av i enden av vegene for å sikre snøopplagringsplass fra området.

Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende. Gjerdet skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og i trematerialer, f. eks. skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes. Gjerde skal oppføres og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinderskal vende utover. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

## **—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.

som Skei sentrum i kommunedelplanen Etter søknad kan det godkjennes oppføring av gjerde for større felles områder. Området utenom Skei sentrum Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m<sup>2</sup> inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en "tunløsning" mellom ulike bygg på eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke byggeområdene H6 og H7 på Slåsetra.

### **2.12 Automatisk fredete kulturminner**

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 Innlandet](#) fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### **2.13 Snøopplag**

Det er tilstrekkelig areal til for snøopplag langs atkomstvegene i området.

### **2.14 Vassdragskryssinger**

Alle vassdragskryssinger (veger, ~~stier~~ og skiløyper) må dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom.

### **2.15 Omlegging**

Omlegging: Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt, ~~med unntak av omlegging innenfor områdene langs Ysterivegen og langs fylkesvegen fra planlagt kryssing skiheis/skiløype og ned til 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 + 20% klimapåslag. Kommunen skal godkjenne planene før omlegging før tiltaket kan gjennomføres.

## 2.16 Overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal primært håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Fordrøyd overvann fra hvert formålsområde skal ledes ut i terreng eller i definerte overvannssoner videre mot flomveier eller bekkeløp.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Ved endring av flomveier gjennom planområdet skal minimum dimensjoneres slik:

- Dybde 0,3 m
- Bredde 1 m

## ~~2.16 Uthus/garasjer~~

~~Uthus og garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser for å ivareta andre hensyn, f.eks. avstand til felles adkomstveger, offentlige vegger, vassdrag o.l.~~

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

### ~~3.01 Boligbebyggelse (kode 1110)~~

#### ~~3.01.1~~

~~I byggeområdet tillates bygd eneboliger med tilhørende garasje og uthus.~~

~~Prosent bebygd areal (% BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. Mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.~~

~~Før garasje/uthus skal mønehøyden ikke overstige 5 m. Garasje/uthus skal ikke være over 50 m<sup>2</sup> (% BYA).~~

#### ~~3.01.2~~

~~Det stilles strenge krav til materialbruk og bebyggelsens utforming. Bygningene skal ha arkitektonisk god utforming og materialbruk. Det skal benyttes matte og dempede farger på tak og på bygningene. All ny bebyggelse skal som hovedregel ha saltak. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader.~~

### 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG PLB 12-5 nr.1

#### FRITIDSBEBYGGELSE (KODE 1120)

##### 3.1 Grad av utnytting, byggehøyder med mer

Tillatt grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (% BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg i formålsområdet. ~~på tomte.~~

##### For områdene H31-1-H31-4 gjelder:

Maks BYA=25%

Gesimshøyde: 3,5 m

Mønehøyde: 5,5 m

For H31-1-H31-4 skal tillatt bruksareal (BRA) pr boenhet ikke overstige 160 m<sup>2</sup>.

Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK 17 § 5-2, og beregnes slik: (2x18 m<sup>2</sup>= 36 m<sup>2</sup> ). Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som: - to bygninger (hytte og uthus under samme tak) eller som ~~pluss garasje - tre bygninger (for eksempel~~ frittstående hytte ~~garasje~~ og frittstående uthus på maks BRA 10 m<sup>2</sup>./~~anneks~~)

Det tillates ikke oppført garasje/bod eller på eller tilbygg til hyttene.

~~Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK 17 §5-2. Det avsettes 2 p-plasser pr. enhet, og beregnes til 2x18 m<sup>2</sup>= 36 m<sup>2</sup>. Det tillates 3 separate bygninger pr. boenhet: Hytte, garasje og bod. Bodene skal ikke overstige 6 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Boder kan ha pulttak. For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m<sup>2</sup>. Garasjeløft kan ikke nyttes som rom til varig opphold. Garasjen kan inngå i beregningsgrunnlaget for krav til parkeringsareal.~~

##### Innenfor områdene er følgende antall boenheter tillatt:

H31-1: inntil 7 boenheter

H31-2: inntil 4 boenheter

H31-3: inntil 12 boenheter

H31-4: inntil 8 boenheter

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

~~Der tomtegrenser er regulert,~~

~~gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.~~

~~For områdene ovenfor (nord for) fylkesveg 337 gjelder:~~

~~BYA = 25 % Gesimshøyde: 3,00 m Mønehøyde: 5,00 m~~

~~H4 og H5: BYA = 30%, tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 212m<sup>2</sup>.~~

~~(Planutvalget sak.nr. 37/19, 07.06.2019)~~

For områdene nedenfor (sør for) fylkesveg 337 gjelder:

BYA = 25 % Gesimshøyde: 3,50 m Mønehøyde: 5,50 m

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

Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 230 m<sup>2</sup>. For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m<sup>2</sup> (BRA). Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK10 §5-2. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: (1,5x18 m<sup>2</sup>= 27 m<sup>2</sup>).

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

Det tillates kun én hytteenhet (bruksenhet) pr. regulert hyttetomt. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/ er maksimalt 40 m<sup>2</sup>. For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m<sup>2</sup>. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

I byggeområdene H31 kan det tillates oppført dobbelthytter med 2 bruksenheter under samme tak.

For H30 skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser hele utbyggingen for vært av de 3 delfeltene, disse må være godkjent av kommunen før utbyggingen av de enkelte delfeltene kan starte. Illustrasjonsplanen skal minimum vise plassering av framtidig bebyggelse, interne vegger, parkeringsarealer, terrengbehandling, støttemurer, vann- og avløpsledninger og oppføring av gjerder. (planutvalget sak.nr. 59/17, 15.09.2017)

### **3.2 Anneks**

Skal være frittstående og tilfredsstillende reguleringsplanens øvrige krav. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse. Regulerte tomter vist på planen kan ikke deles ytterligere.



### 3.2 Utegulv/veranda

Utegulv/veranda skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.

### 3.3 Terrengtilpasning

Det stilles krav om at hyttene skal være tilpasset terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt **til godkjent deponi**. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.

### ~~3.4 Underetasje~~

~~For å sikre god terrengtilpasning kreves bebyggelsen avtrappet i plan eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til «Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse – T1450». Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. (NB! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)~~

### 3.5 Grunnmur/ støttemur

Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein.

### 3.7 Oppstuggu/ramloft

Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1.

~~Det tillates ikke oppstuggu/ramloft på tomtene 25 og 26 i felt H33~~

~~(planutvalget sak.nr. 58/17, 15.09.2017).~~

~~Vinduer: Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder vinduer. Vinduer skal være oppdelt småruta eller med annen oppdeling. Maksimal rutestørrelse 1 m<sup>2</sup>. Brystning på vinduer skal være minimum 30 cm.~~

Store vindusflater kan tillattes, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusflater på samme fasade.

### **3.8 Tak**

Bygninger skal ~~fortrinnsvis~~ ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. ~~Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Det skal være tradisjonelt takutstikk på minimum 50 cm.~~

### **3.9 Materialbruk og farger**

Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, ~~shingel~~, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. ~~Hovedhytte, og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.~~

### **3.10 Moderne byggeskikk**

~~I område H31 tillates hyttebebyggelse med moderne arkitektonisk utforming (takform og vindusløsning). Takvinkel skal være min. 15 grader. Takutstikk min. 30 cm.~~

### **3.11 Utomhusarealer**

~~Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Utomhusarealer skal ikke benyttes som lagringsplass.~~

### **3.03 Fritids- og turistformål (kode 1170)**

#### **3.03.1**

~~I byggeområdet avsatt til fritids- og turistformål skal det oppføres bebyggelse for utleie, næring og varme senger. Innenfor området tillates også etablert serveringsvirksomhet med tilhørende serviceanlegg og garasjeanlegg under terrengnivå.~~

#### **3.03.2**

~~Grad av utnytting, byggehøyder mm~~

~~Tillatt grad av utnytting og maksimal byggehøyde er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir~~

maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (% BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta, samt nødvendig parkeringsareal. Der tomtegrenser er regulert, gjelder angitt grad av utnyttning for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

OMRÅDE BYA=% GESIMSHØYDE MØNEHØYDE

S3 og S9 30 6,5 9

S2b og S2f 30 3,5 5,5

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

### 3.03.3

#### Utleiekrav

Hver boenhet skal være tilgjengelig for utleie minst 36 uker pr. år. Eier av enheten kan disponere enheten privat inntil 8 uker pr. år første halvår og inntil 8 uker pr. år andre halvår. Utleiekravet tinglyses som heftelse på hver boenhet/eierseksjon.

### 3.03.4

10 % av alle utleieenheter som er tilgjengelig for allmennheten skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Tomtene er merket på plankartet.

### 3.04 Næringsbebyggelse

I byggeområdet betegnet N skal det oppføres bygninger næringsbygg som angitt i kommunedelplanen.

Maksimal grad av utnyttning og gesims-/mønehøyde:

BYA = 30 % Gesimshøyde: 6,5 m Mønehøyde: 9,00 m

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

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-36°. Takvinkel på 1:2 (26,5 °) anbefales.

### 3.05 Skianlegg/skiløyper (kode 1410)

8

#### 3.05.1 Alpinanlegg

Innenfor området kan det utføres terrenginngrep og bygges nødvendige tekniske installasjoner som er nødvendige for alpinanlegget med de begrensninger som framgår av disse bestemmelser.

Ved utvidelse eller bygging av nye skiheiser og alpinnedfarter, skal det i tillegg til reguleringsplanen utarbeides en situasjonsplan som viser detaljert plassering av skiheis og andre tekniske innretninger, planlagte nedfarter og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal tas vare på eksisterende, og utvikles nye, stier, slik at allmennheten sikres fri ferdsel i barmarksesongen gjennom området. Arealer avsatt til alpinformål skal kunne nyttes til landbruksformål i sommerhalvåret, og dette skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

#### 3.05.2 – Skitrekking / stolheis

Traseer for eksisterende og nye skitrekking og stolheis er tegnet inn på plankartet. Traseene kan justeres under detaljplanleggingen for å få best mulig tilpassing til terrenget. Ved bygging av bunnstasjon/toppstasjon for skitrekking skal det tas nødvendig hensyn til framkommelighet for turskiløypene som inngår i planen.

Største mastehøyde forutsettes å være 8 m for skitrekking og 10 m for stolheis.

Uthogd heistrasé skal ikke være bredere enn ca. 50 m. Der det er vegetasjon inntil den uthogde traseen, skal denne bevares som vindskjerm.

#### 3.05.3 – Skinedfarter

Skinedfarter kan anlegges innenfor området. Maksimal bredde på en planert nedfart er 100 m. Nedfartene skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at de fremtrer som myke linjer i landskapet. Inngrep i eksisterende terreng skal skje mest mulig skånsomt. Transport i anleggsperioden skal skje i områder som likevel vil bli berørt av utbygging. Skjæringer og fyllinger med mer enn 2 m vertikal høyde bør unngås. Overgangen mellom planert og eksisterende terreng skal gjøres mykt og uten bratte sidekanter (maks. 1:5).

### 3.11 Vegetasjon

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

#### 3.05.5 – Turveger

Traseer for turveg/sommerveg forutsettes omlagt i den grad de blir berørt av alpinanlegget.

#### 3.05.6 – Bygninger

Innenfor området kan det oppføres mindre bygninger for drift av skitrekking/stolheis og enklere

publikumsservice. Hver bygning skal ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> (% BYA) og med ett plan.

Maks. høyde fra underkant bjelkelag til gesims er 3 m.

### **3.12 Dokumentasjon**

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

#### **3.05.8 Skiløypetraséer**

Skiløypetraséer tilrettelagt for preparering med løypemaskin vinterstid skal ha en regulert bredde som angitt på planen. Skiløypetraséene forutsettes omlagt i den grad de blir berørt av alpinanlegget.

#### **3.06 Informasjon/aktivitetsområde (kode 1500)**

På området kan det tilrettelegges for bilparkering, informasjonstavle og parkmessig anlegg med benker og bord. Parkeringsplassen må utformes slik at kjøring på den parkmessige delen forhindres og det må sikres en sikker utkjøring. Parkeringsplassen skal gruses opp med egnet masse. Den parkmessige delen skal tilsås med stedegen vegetasjon. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5. Informasjonstavler skal ha en utforming og størrelse som samsvarer med kommunens gjeldende bestemmelser om skiltbruk.

#### **3.07 Energianlegg (nettstasjoner og lignende) (kode 1510)**

##### **3.07.1 Nettstasjoner**

Innenfor området regulert til energianlegg kan det plasseres nettstasjoner og lignende. Det tillates ikke oppført andre bygninger innenfor dette området.

#### **3.08 Renovasjonsanlegg (kode 1550)**

Området skal benyttes til etablering av 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.

#### **3.09 Rekkefølgebestemmelser**

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

Utbyggingsområde: Tiltak knyttet til utbyggingen:

- H33 og H35 • Etablering av gang og sykkelveg + løype

~~(GS/L1-GS/L4, GS5, GS6)~~ Utbedring av  
Slåsetervegen (V1), etablering av  
bussholdeplass (B1-B5) og opparbeidelse  
av løype (L1)

• H32

• Etablering av gang- og sykkelveg + løype  
~~(GS/L2-GS/L4, GS5, GS6)~~ etablering av  
bussholdeplass (B2-B5) og opparbeidelse  
av løype (L2)

• S9 • Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-  
GS7), opparbeidelse av løype (L4 og L6)  
og etablering av buss-holdeplass (B4)

• H30, H31

• Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-  
GS7)

10

• Utbedring/ sikring av tursti (S1)

• H16 • Etablering av gang- og sykkelveg (GS6,  
GS8)

• Etablering av opphøyd fartshump ved  
innkjøringen til Majorsligutua.

• S3 • Etablering av planfri kryssing av  
Vaskeribekken (K6), etablering av gangog sykkelveg (GS8), opparbeidelse av  
løypetrase (L5).

• Etablering av opphøyd fartshump ved  
innkjøringen til Majorsligutua.

• H1-H3, H36, H37 (inkl.  
fortettingstømter)

• Opparbeidelse av løype (L4) og  
etablering/utbedring av løype (SL1/SL2)

• Etablering av planfri kryssing av

## Sørskeivegen (K2)

- S2A,B,D,E,F,H,I, J • Opparbeidelse av løype (L5) og etablering

av planfri kryssing av skiløype (K5)

- Etablering av opphøyd fartshump ved

innkjøringen til Majorsligutua-

- Heis1, eller ved 50 enheter i

planområdet samlet

- Etablering av planfri kryssing av

fylkesvegen (K1), etablering av gang- og

sykkelveg + løype (GS/L4) og etablering

av parkering (P2)

- Heis2 • Etablering av planfri kryssing av

Sørskeivegen (K2-K4) og etablering av

parkering (P1 og P3)

- Flytting av golfbanen

11

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

### Veg (kode 2010)

#### 4.1 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—Fylkesveg 337

Fylkesvegen har en regulert bredde på 12 meter.

#### 4.2 Atkomstveger

Atkomstvegene har en regulert bredde på 8 meter inkludert veggroft og opparbeidet vegkjørebanebredde inkludert skulder på minimum 4 meter. Stikkveger har regulert bredde på 6 meter og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 3 meter. Annen veggrunn er tilpasset veiberegning og har varierende bredde.

#### 4.02 Gang- og sykkelveg (kode 2015)

Reguleringsformålet omfatter arealer fra skulderkant til skulderkant. Gang- og sykkelveg anlegges separat med bredde 3,5 m og minst 3 m grøft mot fylkesvegen. Terrengbehandling skal utføres tilsvarende angitt for veger. Byggeplan (teknisk plan) for tiltaket skal omsøkes og godkjennes av Vegvesenet før igangsetting.

##### 4.02.1 — Segalstadsetervegen

Nedre del av Segalstadsetervegen er regulert til gang- og sykkelveg, men tillates brukt som kjøreveg inntil det blir bygd ny hovedatkomst inn til Skei sentrum i henhold til kommunedelplanen.

#### 4.03 Parkering/midlertidig masselager (kode 2080)

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.

#### 5. GRØNNSTRUKTUR — PBL 12-5 nr. 3

##### 5.01 Turveg/sommerveg (kode 3031)

Alle veger som omfattes av formålet er kun tillatt for kjørende trafikk i sommerhalvåret og tillates ikke brøytet.

##### 5.02 Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

12

Jordlovens § 9 og § 12 gjelder for reguleringsformålet vegetasjonsskjerm, dvs at det er forbud mot deling

av landbrukseiendommen, jfr. jordlovens § 2.

Trær og busker skal bevares som et skjermende skogbelte, ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som friluft- og rekreasjonsområde for allmennheten.

I barskogen kan det bare hogges enkelttrær. Det forutsettes da at det finnes tilstrekkelig med



~~utviklingsdyktige trær som kan overta plass og produksjon etter de trær som hogges.~~

~~Lauvskogen kan tynnes og forynges under skjerm av eldre lauvtrær.~~

~~Kommunen har det formelle oppsynsansvaret for vegetasjonsskjermen og all hogst skal meldes til skogansvarlig i kommunen senest 3 uker før hogst skal settes i gang. Tilbakemelding fra kommunen skal foreligge før hogsten settes i gang. Det som skal hogges må på forhånd være merket av skogansvarlig i kommunen.~~

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

### **6.01 Landbruksformål (kode 1510)**

I områdene regulert til landbruksformål skal det drives tradisjonelt jord- og skogbruk.

### ~~6.02 Friluftformål (kode 5130)~~

~~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.~~

### ~~6.03 Seterområde (kode 5113)~~

~~Alle tilbygg, nye bygg og sæterbebyggelse skal underordne seg den miljømessige og arkitektoniske karakteren i omgivelsene med hensyn til plassering, størrelse, takform, fasadeutforming, materialvalg og farger, jfr. pkt. 8.03.1—Hensyn landskap. Denne bestemmelsen må brukes innenfor rammen av PBL. § 29—2.~~

### ~~6.04 Spredt fritidsbebyggelse (kode 5220)~~

~~Reguleringsformålet omfatter eiendom med eksisterende bebyggelse. Det er ikke tillatt med nybygg og tilbygg.~~

## **7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE**

### ~~STRANDSONE—PBL 12-5 nr. 6~~

~~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.

## 8. HENSYNSSONER – PBL 12-6

### 8.01 Faresone (kode 300)

#### 8.01.1 – Høyspenningsanlegg (inkl. høystpentkabler)

Faresonen omfatter alle høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Eventuelle tiltak og arbeid i faresonen må avklares med linjeeier.

### 8.02 Sikringsone (kode 100)

#### 8.02.1 – Frisikt

I frisiktsoner i vegkryss som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av minimum 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det henvises til Veglovens bestemmelser.

#### 8.02.2 – Flom

Innenfor sone 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.

Vassdrag og dimensjonering: Rekkefølgebestemmelse knytta til krav om plan for overvannshåndtering og vannlinjeberegning dersom man skal bygge innenfor hensynssone + dimensjoneringskravet for vassdragskryssinger.

### 8.03 Angitt hensynssone (kode 500)

#### 8.03.1 – Hensyn landskap

Setrene med tilhørende grøntområder/seterløkker er viktige elementer i kulturlandskapet og disse områdene skal ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Viktige elementer i kulturlandskapet skal så langt det lar seg gjøre bevares og skjøttes etter retningslinjene angitt i kommunedelplanen.

Til vedlikehold skal nyttes tradisjonelle materialer og metoder. Eventuelle nybygg og tilbygg skal harmonere med seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse og tilpasses lokal byggeskikk. Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til kulturlandskapet.

Veilederen "Landbruk Pluss" skal brukes for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, kan vurderes i en dispensasjonssak. Vinterstue og nye bygg til utleie med mer, vil normalt ikke være nødvendig av hensyn til driften og kan av den grunn ikke påregnes å

~~bli godkjent. Hva som skal tillegges vekt ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter PBL framgår av bestemmelsene til kommunedelplanen.~~

#### ~~8.03.2 Hensyn bevaring kulturmiljø~~

~~Innenfor områdene regulert til LNFR – vern kulturminner/kulturmiljø etter § 12-5 nr. 5 ligger –en fangstlokalitet id 157729 med fire fangstgroper, et kullfremstillingsanlegg id 157727 med en kullgrop, og et kullfremstillingsanlegg id 157726 med en kullgrop. –et kullfremstillingsanlegg id 157734 med en kullgrop og et malmlager. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til inngrep i kullgrop id. 157734 uten vilkår om arkeologisk gransking for tiltak i hht. planen.~~

~~14~~

~~–en fangstlokalitet id 60700 med en fangstgrop.~~

~~Kulturminnene og deres sikringszone på 5 meter er automatisk fredet etter Lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Hensikten med verneområdene er å ivareta kulturminnene og det landskapet de inngår som en del av. Alle tiltak innenfor disse arealene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.~~

## **6. 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.

~~Punktsymboler(planfri kryssing – kulvert/ skibru).~~

~~Det skal bygges planfrie kryssinger der det er angitt på plankartet.~~

Tiltaket må omsøkes og godkjennes av kommunen før byggearbeidene igangsettes.

### **10. BESTEMMELSE SOMRÅDER**

~~Automatisk fredede kulturminner (id 243923 og id 243926) som er frigitt av Oppland fylkeskommune,~~

~~kulturarvenheten, er vist som bestemmelsesområde BO6\_ og BO6\_2 (planutvalget sak.nr. 87/18, 16.11.2018).~~

## **7. HENSYNSSONER**

### **H190 Sikringssone - flomveg**

Flomveger skal holdes åpne og byggetiltak skal ikke plasseres innenfor sikringssonene.

200-årsflom pluss klimapåslag skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til sikkerhet mot flom vises det til at stikkrenner og flomveger skal dimensjoneres og detaljeres i forbindelse med et trinns søknad.