

REGULERINGSPLAN FOR VASET ALPINOMRÅDE

REGULERINGSFØRESEGN

1. INNLEIING

Føresegnene gjeld for reguleringsområdet "Vaset alpinområde"

Innanfor området er areala regulert til desse formåla:

- Byggeområde
 - Fritidsbustader
- Landbruksområde
 - Jord og skogbruk
- Offentleg trafikkområde
 - Offentleg køyreveg
- Spesialområde
 - Privat veg
 - Privat parkering
 - Friluftsområde
 - Alpinanlegg med vegetasjonssone
 - Skiløype
 - Frisiktsone
 - Bevaring av anlegg
- Fellesområde
 - Felles tilkomst
 - Felles parkeringsplass
- Kombinerte formål
 - Fritidsbustad/forretning

1. REKKEFØLGEFØRESEGNER

1.1. Planfri kryssing av alpinanlegget – veg C1

Kulvert skal være ferdigstilt før det blir gjeve byggeløyve i byggeområda KS1-4 samt C2, C3, C7. Val av løysning for kulvert krev godkjenning av det fast utval for plansaker – Planutvalet

1.2. Planfri kryssing av alpinanlegget – veg B1

Den delen av veg B1 som kryssar alpinområdet skal ikkje opparbeidast eller vinterbrøytast før det er laga ein planfri kryssing.

1.3. Spesialområde skiløype

Bygg på Fnr. 472 må fjernast/flyttast innan 6 mnd. etter frådeling av erstatningstomt.

FELLESFØRESEGNER

1.4. Kulturminnevern

Før iverksetjing av tiltak i samsvar med reguleringsplan for Vaset alpinområde, skal det gjerast ei arkeologisk gransking av dei rørte automatisk freda kulturminne i form av 12 kolgroper med id 130643 – 130647 og 121428-5 og -6 i planområdet. Det skal takast kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

2. FELLES FOR BYGGJEOMRÅDE:

- a) Tekkematerialet på tak skal vere torv, tre eller skifer.
- b) For terrengplassering av bygg skal det være en balanse mellom skjering for fylling. Ved søknad om byggeløyve skal bebyggelsen sin plassering i forhold til eksisterande og nytt terreng framgå av fasadetegningar, snitt og plan.

Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast.

- c) Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m.
- d) Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha annan takvinkel. Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.
- e) Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval, fargebruk og plassering. Ved plassering av bygg på tomta skal det takast omsyn til at naboar ikkje unødvendig mister utsikt og/eller blir til anna sjenanse. Fargesetjing skal følgje godkjent fargekart. Vindskier skal ha tilnærma same farge som hytteveggen.
- f) Tilbygg skal ha same material-, fargeval og takvinkel som hovudbygget. Mindre tilbygg, vindfang mm., kan ha annan takvinkel. Vindauge og dører bør ha same utforming og plasserast som på hovudbygget.
- g) Parabolantenner og andre store antenner er ikkje tillatt.
- h) Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om byggjeløyve. Slik plan skal vere i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal syne aktuelle og eventuelle framtidige byggjesteg samt grensa mellom berørt/uberørt terreng.
- i) Bygg for varig opphald skal vere knytt til offentlig vatn- og avløpsnett, jfr. § 67 i Plan- og bygningslova (§§27-1 og 27-2 i ny pbl).
- j) Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad som tilhører Valdres Kommunale Renovasjon.
- k) Oppføring av gjerde er ikkje tillate, med unntak av 100 m² inngjerding for sjølvstendige hytter som sikring mot beitedyr, jfr. pkt. 2.1. Ved oppføring av gjerde skal det oppførast tregjerde med utadslåande grind, med høgde mellom 1,0 og 1,2 meter. Trådgjerde eller piggtråd er ikkje tillate. Alle gjerder skal vedlikehaldast normalt, og dersom eit gjerde utgjer fare for beitedyr/vilt, kan kommune krevje det fjerna. Det kan etter avtale med kommunen førast opp sikringsgjerde mot veganlegg med særlege høgdeskilnader.

2.1. Byggjeområde for hytter, fritidsbustader:

- a) Korttidsutleige av fritidsbustader er tillate, men ikkje som næringsverksemd.
- b) På område regulert til byggjeområde for hytter, fritidshus kan det på tomter t.o.m. 1,2 daa førast opp hovudhytte inntil 120 m², medan total utnytting er sett til maksimalt 150 m². For øvrige tomter kan det førast opp hovudhytte inntil 150 m², medan total utnytting er sett til 210 m². Tillegg på 36 m² som berre nyttes til

parkering kjem i tillegg til oppgjeve totaltall for utnytting. Andre bygg på tomte skal ikkje overstige 40 m². Alle tall er oppgjeve i BRA.

For tomtene A1-A7, A15, B8, B23-B24, B26-B27, B31-B33, B37-B40 gjeld følgjande: Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 5,0 meter, og hovudmøneretning å alle bygg skal ligge parallelt med terrengkotane. Utanom ved omramming av evt. utgangsdør gjeld kravet om maksimalt synleg grunnmur. Maksimal totalbreidde på hytter er 8 meter målt ved grunnmur. Det skal ikkje etablerast bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Det skal ikkje fyllas lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Horisontal utfylling skal uansett ikkje medføre terrengendring på meir enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres, jfr. Vedlagt illustrasjon 1. Det skal være balanse mellom skjæring og fylling. Desse tomtene har maksimal utnytting på totalt 150 m² – BRA, og maksimal hovudhytte på 120 m² BRA. I tillegg kjem parkering på 36 m² BRA.

- c) I områda regulert til byggjeområde for hytter, fritidshus kan det førast opp inntil 3 bygg: 1 hovudhytte samt 1 garasje/uthus og 1 anneks.
- d) Hyttene kan oppførast med oppstugu, der mønehøgde på "oppstugudelen" ikkje skal overstige 6,1 meter over gjennomsnittleg planert terreng for heile bygget. Arealet av oppstugu/ramloft berre kan etablerast med inntil 25 % av etasjen under, og skal ligge i senter på hytta. Hovudhytte si maksimale mønehøgde (utanom evt. oppstugu) er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Andre bygg på tomte skal ikkje overstige 4,5 meter. Tomtene A14, B12-B12,13,37 samt C3 har maksimal tillate mønehøgde på 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- e) Det skal opparbeidast minimum to biloppstillingsplassar pr. hytteeining. Opparbeiding og plassering av biloppstillingsplass skal ta omsyn til, og vera til minst mogleg ulempe for naboane.
- f) Mindre parabolantennar kan godkjennast, men skal ha same farge som hytta og ikkje gå over mønehøgde.
- g) Bygg skal plasserast i tunform, og det skal ikkje vere meir enn 12 meter innbyrdes avstand mellom bygg.
- h) Det kan berre etablerast ein brukseining per tomt, og regulerte tomter kan ikkje delast ytterlegare.
- i) Hovudmøneretninga på hyttene skal ligge langsmed terrengkotane.
- j) Byggegrenser er vist på plankartet med varierende avstand til tomtegrense. Garasje/uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppførast inntil 2 m frå tomtegrense, uavhengig av byggegrense.

- k) Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om løyve av tiltak og skal vera i målestokk 1:500 og syne alle inngrep inkl. evt. støttemurar.
- l) Ved søknad om byggeløyve skal fritidsbebyggelsen sin plassering i forhold til eksisterande og nytt terreng framgå av fasadeteikningar, snitt- og planskisser.
- m) Det skal opparbeidast minimum 2 biloppstillingsplassar på kvar eigedom og parkering skal skje på eiga tomt.
- n) Privatiserande tiltak som stabbesteinar nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikkje tillate (oppramsing er ikkje uttømmende).
- o) Flaggstenger er ikkje tillate på dei einskilde tomter innan planområdet, men unntak av dei som var etablert ved planens godkjenning.
- p) Det er tillat med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterande (lysande) overflater skal synast. Lyskjelda skal avblendast nedover av ein reflektor eller av sjølve armaturen som då må bestå av eit opakt materiale (ikkje transparent). Som styring av utelys skal ein bruke timer, ikkje bevegelsessensorar. For belysning av anna enn funksjonell inngangsbelysning krevjast søknad om byggeløyve.
- q) Det er ikkje tillatt å føre opp hytter med under/sokkel-etasje.

2.2. Byggeområde for fritidsleilegheiter KS1-KS4:

- a) Før det vert sett i verk tiltak i tråd med PBL § 93, skal det være godkjent detaljplan for området.
- b) Bueiningane kan nyttast til fritidsleilegheiter for sal.
- c) For byggeområde for fritidsleiligheiter eller fritidsbustader kan grad av utnytting ikkje overstige 25 % BYA.
- d) Maksimal mønehøgde er 8 m og maksimal gesimshøgde er 6 m. Høgde blir rekna frå gjennomsnittsnivået av planert terreng. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje overskride 0,8 m. For plassering av bygg over kote 961 er maksimal mønehøgde sett til 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Dette gjelder både KS1 og KS2.
- e) Nødvendig tal parkeringsplassar skal etablerast innafor byggeområdet. Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. leilegheit inntil 4 sengeplassar og 2 parkeringsplassar pr. leilegheit med fleire sengeplassar.

3. LANDBRUKSOMRÅDE

3.1. Jord- og skogbruk

Jord- og skogbruksloven skal framleis gjelde. I landbruksområda skal det drivast tradisjonelt jord- og skogbruk.

4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:

4.1. Køyreveg:

- a) Panoramavegen er regulert som offentlig køyreveg. Reguleringsplanen syner vegbane og anna vegareal (areal for skulder, fylling/skjering og grøft). Regulert kjørebane er 6,0 meter.
- b) Det er ikkje tillatt å føre opp bygg nærare enn 12 m frå senterlina til Panoramavegen.
- c) Opparbeidinga i tilslutning til Panoramavegen skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer, mellom anna Statens Vegvesen si handbok for veg- og gateutforming 017.
- d) Vegskråningar skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "naturblanding".

4.2 Gang og sykkelveg:

Gang og sykkelveg etableres med bereevne og standard som tilsvarende offentlig gangveg, i tråd med handbok 017 frå Statens vegvesen

5. SPESIALOMRÅDE

5.1. Private veg (og anna veggrunn for privat veg)

Nye tilkomstvegar kan opparbeidast inntil 4,5 meters bredde, med inntil 1,5 meter brei grøft på kvar side. Der skråningsutslag for tilkomstvegen må takast opp med mur, skal denne utførast i naturstein og best mulig tilpasses til terrenget. Vegstrekningar med stor høgdeskilnad/bratte skråningar på utsida av vegen skal sikras mot utforkøyring, der rekkverk kan nyttas på hovudvegnettet.

5.2. Privat parkering

PP1 er privat kundeparkering for alpinanlegget.

5.3. Friluftsområde (F)

Områda kan bli nytta av allmente til tradisjonelt friluftsliv. Friluftsområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Bekkar kan reinskast opp og evt. justerast, men bør i utgangspunktet ikkje bli lagt i rør. Normal flatehogst er ikkje tillate. Områda kan nyttast til turstigar og ridestigar og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Det kan etablerast/opparbeidast interne skiløyper i samråd med grunneigar.

5.4. Alpinanlegg nedfartar (A)

Områda nyttas til drift av alpinanlegget. I området er det høve til å oppført de installasjonar og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Området skal byggjast ut slik at det i størst mogleg grad har preg som eit naturområde. Det som naturleg høyrer til av ikkje-motoriserte sumaraktivitetar som kan knyttas opp i mot alpinanlegget sin drift, er tillate. Drivar av alpinanlegget er ansvarleg for:

- Alpinnedfartane og heistraseane skal vere rydda og sådd til med stadeigen vegetasjon.
- Kryssingane mellom skiløype og nedfartsbakkar skal vere sikra med god merking eller fysisk ledegjerde.
- Nedfartsbakkar og skiløyper kan ryddast og preparerast i dei trasear som er vist på plankartet. Arealet utanfor desse traseane er spesialområde, vegetasjonsbelte i alpinområdet.

Vegetasjon skal hindre erosjon og gjøre området tilgjengeleg for beite og for å sikre akseptabel fjernverknad av anlegget i sumarsesongen.

Eksisterande vegnett innafor alpinområdet som ikkje er knytt til skiheisen sine aktivitetar kan ikkje vinterbrøytas.

5.5. Vegetasjonssone i alpinområdet

Trevegetasjon skal takast vare på og sikrast som ein vegetasjonsskjerm mellom drifta av alpinanlegget og fritidsbustadene i området.

Trevegetasjon kan tynnast i samråd med grunneigar av G/Bnr. 94/1. Funksjonen som vegetasjonsskjerm skal oppretthaldast ved evt tynning.

5.6. Skiløype

Skiløype kan opparbeidast som enkel grusveg og skal vere preparert som skiløype i vinterhalvåret og open for fri ferdsel som t.d. ski, sykkel, til fots og på hest resten av året. Skiløypa kan opparbeidast i ei samla breidde på 5,0 meter, med ein profil der 2,5 meter grusveg og resten er tilsådd vegskulder.

5.7. Frisiktsone i kryss

I område regulert til frisiktsone i kryss skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å setje opp installasjonar som hindrar fri sikt for utkjøring til offentleg veg.

Frisiktsona langs Panoramavegen skal sikre fri sikt i ei lengd av 102 meter i kvar retning for personar som er 10 meter frå vegkrysset.

5.8. Bevaring av anlegg

Automatisk freda kulturminne med sikringssone er vist i plankartet, jfr. SB1-SB3.

Anlegga er freda etter lov om kulturminne. Alle tiltak i områda skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning inntil områda evt. er frigjort etter kulturminnelova.

Der utbygginga kjem i konflikt eller vil vere til skade for automatisk freda kulturminne lyt tiltakshavar søkje om frigjeving av desse jfr. kulturminnelova. Slik søknad skal sendast Oppland fylkeskommune for vurdering.

Innafor spesialområde-vern (SB1-SB3), ligg kolgrop/kolframstillingsanlegg: id 121428, 121418-4, 121426, 121427 som er merka på plankartet. Kolgropene/ kolframstillingsanlegg er freda etter lov om kulturminne, fjr. §§4b, 6 og 8. Føremålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet kring dei. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor leggjast fram for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

6. **FELLESOMRÅDE**

6.1. avkjørsel

Tilkomstveggar er regulerte til private vegar.

Generell regulert vegbredde for vegane er minimum 8,0 meter. Opparbeida kjøreveg skal vere 4 meter med 0,5 meter skulder på kvar side og 2 x 1,5 meter veggroft/anna vegareal.

I anna vegareal skal det vere etablert tilstrekkelige grøfter for å handtere overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Eventuell støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såas til med "naturblanding".

6.2. Felles parkering

Felles parkering FP1 og FP2 er felles for hytteområdet og besøk til byggeområdet KS3.

7. **KOMBINERT FORMÅL**

7.1. Fritidsbustad/overnattingsverksemd+

- Bueiningane kan nyttast til korttidsutleige eller for sal. Som næringsområde kan området berre nyttast til overnattingsverksemd. Salslokale eller annan form for serviceverksemd er ikkje tillate.
- For byggeområde for fritidsleiligheter eller fritidsbustader kan grad av utnytting ikkje overstige 30% BYA.
- Maksimal mønehøgd er 8 m og maksimal gesimshøgd er 6 m. Høgde blir rekna frå gjennomsnittsnivået av planert terreng. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje overskride 0,8 m.
- Veggflater skal ha mørk brun farge.
- Nødvendig tal parkeringsplassar skal etablerast innafor byggeområdet. Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. leilegheit inntil 4 sengeplassar og 2 parkeringsplassar pr. leilegheit med fleire sengeplassar.
- Føresegnene under "Felles for Byggeområde" gjeld og for dette området.
- Før det vert sett i verk tiltak i tråd med PBL § 93, skal det være godkjent bebyggelsesplan/detaljplan for området.

8. **RETNINGSLINER**

Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan

kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

Ved større utbyggingar skal det tas kontakt med nettselskapet (Valdres Energiverk AS) for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløysing.

Snø skal ikkje kastes/brøytes inn i løypenettet, dette gjeld både alpinareal/skiløyper.

Godkjente planføresegn