

Reguleringsplan for Skarsnuten

Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering - PlanID 2012014

1. Reguleringsformål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse–frittliggende
Fritidsbebyggelse-blokk
Fritids- og turistformål
Kombinerte bebyggelses og anleggsformål – fritidsbebyggelse og utleiehytter
Skianlegg
Kontor/Tjenesteyting
Lekeplass

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

Kjøreveg
Parkeringsplasser
Tekniske bygg/konstruksjoner
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traseer.
Bru /undergang og skitrase

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde - grønnstruktur

2. Oppheving av vedtatte planer

Denne reguleringsplanen opphever følgende reguleringsplaner:

PlanID	Plannavn	I kraft
2007001	Storelia II	01.02.2007
2001021	Storelia/Sjåstadvfeltet	11.10.2001
1999008	Storelia	17.06.1999

Denne reguleringsplaner opphever deler av følgende plan:

PlanID	Plannavn	I kraft
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 3, 4, 6)

3.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles jf. Kulturminneloven § 8.2.

3.3 Infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

3.4 Anleggsdrift

Anleggsdrift kan utføres i følgende tidsrom:

Mandag – fredag kl. 07.00-21.00

Lørdag kl. 07.00-15.00

Sterk støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forkomme etter kl.18.00

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)

4.1.2 Krav til situasjonsplan

Byggesøknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 for hver enkelt tomt. Planen skal vise bygningsplasseringer og planlagt terrengbehandling, tilkomst, parkering, VA-grøfter, støttemurer og material- og fargebruk og plan for hvordan overvann skal håndteres. I tillegg skal det legges ved profil som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder og det skal vises hvordan overvann skal håndteres.

4.1.3 Terrengbehandling/tilpassing

Det er ikke tillatt å legge bygg eller lage skjæringer inntil foten av brattkanter med helning over 30 grader. Vegetasjon med skjermingsfunksjon skal tas vare på slik at funksjonen opprettholdes. Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og tilsåes/bepantes med stedbunden jord og vegetasjon. Ved plassering av bygg er maksimal fylling 2m og maksimal skjæring 2,5 m målt fra eksisterende terreng. Fylling/skjæring skal utførast i steinmur eller dekkes til med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Skjæring over 2 m skal trappes og sikres.

4.1.4 Utforming

Bygg skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger. Hoveddel av fasader/kledning på bygg skal være trepanel. Det er tillatt med innslag av betong og naturstein. Det skal benyttes mørke, avdempede farger. Tak skal tekkes med mørkt, ikke-reflekterende materiale eller torv. Hovedmøneretning skal følge terrengkotenens lengderetning. Det er ikke tillatt med oppstugu eller takoppløft. Parabolantennar skal ikke føres opp over mønehøyde. Det er ikke tillatt med gjerde. Høgde på synleg grunnmur/fundament skal ikke overstige 1m, unntatt ved underetasje. Grunnmur skal forblendes. Bygningsvolum under bakken utenfor veggiv over bakken er ikke tillatt med unntak av i område H1.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

4.1.5 Garasje/uthus

For tomter med inntil 2 enheter kan det i tillegg til hovedenhet bygges 1 garasje og 1 uthus per enhet. Uthus skal ikke inneholde rom for varig opphold. Anneks er ikke tillatt. Garasje kan maks. være 40m²BYA og uthus maks. 20m²BYA. Garasje/uthus skal tilpasses hovedbygget i form, takform, materialbruk og farge, og plasseres i naturlig tilhørighet til dette. For tomter med flere enn 2 enheter skal parkering og uthus samles i felles bygg. Maksimal mønehøyde er 4,5m og maksimal gesimshøyde er 3,2m målt fra planert underliggende terreng.

4.1.6 Parkering

Parkering inngår i grad av utnyttning med 18m² per plass. Parkeringsbehov og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Følgende parkeringsnøkkel skal brukes:

- 1 parkeringsplass for enheter med inntil 50 m² BRA, 1, 5 plass inntil 80 m² BRA, 2 parkeringsplasser over 80 m² BRA og 3 parkeringsplasser over 220 m² BRA.
- 0,7 parkeringsplass pr rom for hotell.
- 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA forretningsareal.
- 1 parkeringsplass pr. 200 m² BRA tilleggsdel i bygg (lager og liknende inkl. tekniske rom)
- 10% av parkeringsplassene til tomter med flere enn 2 enheter skal være handicap-plasser

4.1.7 Grad av utnyttning, takform og antall enheter per tomt

Område	I kart	Grad av utnyttning	Maks. møne-/gesims ¹	Tak-Form ²	Einingar
Fritids- og turistformål	H1	BYA=45%.	16m/14m	Fri	-
Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål – blokk	NF1	BYA=35%	9,5m/7,5m	Saltak	6 per bygg
Fritidsbebyggelse og fritids -og turistformål – blokk	NF2	BYA=37% 60% fritid og 40% næring. Beregnes av BRA utan parkering.	9,5m/7,5m	Saltak	10 per bygg
Fritidsbebyggelse	FR1	200m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 160m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR2	BYA=37%	9,5m/7,5m	Saltak	8 per bygg
Fritidsbebyggelse	FR3	190 m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m ² BYA.	7m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR4	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/8m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	4 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR5	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	8 per bygg
Fritidsbebyggelse – tomannsbolig	FR6	BYA=25%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/6,5m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	1 tomannsbolig(fritid) per tomt
Fritidsbebyggelse	FR7	190m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m ² BYA.	8m/6,5m	Fri	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR8	190 m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR9 FR10	250m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 210m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse	FR11	220m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt

Fritidsbebyggelse – blokk	FR12	BYA=45%	7,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg, 1 bygg per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	FR13	BYA =37%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	4 per tomt
Fritids- og turistformål	FRN1	BYA=37%	9,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg
Fritids- og turistformål – blokk	FRN2	BYA=35%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	8,5m/7m	Fri	8 per bygg
Fritids- og turistformål	FRN4 FRN6	220m ² BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m ² BYA.	8m/6,5m	Saltak	FRN 4: 1 per tomt FRN6: maks 2 per tomt
Kontor/ Tenesteyting	KT	150m ² BYA	9m/7m	Saltak	-
Kontor/ Tenesteyting	KT2	BYA=45%	7,5m/5,5m	Saltak	-

¹Mønehøyde måles fra planert underliggende terreng rundt bygningen iht. TEK17.

² Takvinkel på saltak skal være mellom 18- 31 grader.

Tomter kan ikke deles opp ytterligere, med unntak av felt FR6.

4.1.8 Skianlegg

Skiløyper og tilhørende skjæringer og fyllinger skal tilsåes før brukstillatelse gis. Fallgraden skal være 5-10%.

4.1.9 Lekeplasser

Lekeplasser kan opparbeides med apparater o.l. Dersom lekeplass ligger langs vei skal den gjerdes inn slik at trafikksikkerhet ivaretas.

4.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål: fritidsbebyggelse og utleiehytter (felt NF1 og NF3)

4.2.1 Fordeling næring og fritid

I område NF1 og NF2 med delt formål mellom «fritids- og turistformål» (næringsformål) og fritidsbebyggelse skal fordeling være som følger i sameige oppretta for gnr/bnr 72/101 og gnr/bnr 72/103:

Område	Næringseiningar (fritids- og turistformål) - seksjonsnr.	Fritidseiningar - seksjonsnr.
NF1	1, 2, 5, 6	3,4
NF2	1, 2, 3, 21, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104 Alle enheter i bygningsnr. 19883787 og 19883779	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 45, 49, 50, 55, 56, 51, 61, 62, 67, 68

4.2.2 Fritids- og turistformål og hotell/overnatting – presisering av bruk

Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleieplikt. Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året.

Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november.

Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 måneder, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t.o.m. 15. november).

Utlegeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utlegeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga.

Eininga skal leggjast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media.

4.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

Byggegrense på tomter i FR7, FR8 og FR13 gjelder avstand til taubane. I byggesak kan det, ved faglig dokumentasjon, tillates å bygge innenfor grensa.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Alle veier innenfor planområdet er private.

4.4.1 Kjørveg (PV1), Sjøstadleine

PV1 skal anlegges med snumuligheter dimensjonert for buss. Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmur og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

4.4.2 Kjørveg (PV2), øvrige tilkomstveier

Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmur og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

4.4.3 Tekniske bygg/konstruksjoner

Nødvendig inngrep ved plassering av trafo skal tilsåes/beplantes med stedegen vekstjord og vegetasjon. Maks. mønehøyde er 2,5m.

4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Det er tillatt med skjøtsel av vegetasjon i området. Det er tillatt å etablere tilkomstløyper. Ved hogst skal skredfarevurdering følge byggesaken.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Hensynssone for skred

Hensynssone for skred viser sannsynlighet 1/5000. Soner for 1/1000 og 1/100 ligger i NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332) og i NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R). Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon ut over vanlig skjøtsel. Plan for nødvendige sikringstiltak og gjennomføring skal følge byggesak og være utført før brukstillatelse gis.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Utbyggingsrekkefølge

6.2.1 Tilkomst og parkering skal være ferdig opparbeidet og etablert før det kan gis brukstillatelse til bygg.

6.2.2 Løsning for vann og avløp skal være godkjent før det blir igangsettingsløyve for bygg.

6.2.3 Parkeringsareal under bakken i H1 skal være ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve for hotellutviding.

6.2.4 Før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltak på FR5 skal bruksløyve til utviding av hotell (H1) være gitt.

6.2.5 Parkeringsareal og tilkomst skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingsløyve til bygg på tomt som kan fradeles 73/27 i FR8.

6.2.7 Trafikk og infrastruktur

- a. Igangsettingsløyve for bygg i område H1, FR4, FR5, FR 6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal ikke gis før rundkøyring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) er opparbeida eller sikra opparbeida.
- b. Nytt 10 m høgresvingsfelt ut mot rv. 52 frå Skiheisbrua (Holde bru) og nytt høgresvingsfelt og 60m avkjøringsfelt på rv. 52 (rv. 52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holde brua, plan ID 2009003) skal vere opparbeida eller sikra opparbeida innan bruksløyve på bygg kan gis til H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.
- c. Bru, tilkomst og opparbeiding av områda FR8 og P1 , (som regulert i planen Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)) må vere på plass innan 85% av kapasiteten på Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenterast i byggjesak for områda H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 at trafikkmengda omsøkte utbygging medfører ikkje gjer at kapasiteten overstig 85% (jf. grunnlagstala i trafikknotat av 21. november 2017) med mindre ny bru er ferdig opparbeida. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling og frå kompetent fagmiljø.
- d. Nytt rekkjefølgjekrav om felles parkering, og gangbru i Trøym sentrum (plan for Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)), må vere sikra opparbeida før bruksløyve på bygg H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.
- e. Før bruksløyve på bygg blir gitt til område H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal følgjande tiltak vere sikra opparbeida:
 - Utviding av Holdebakken HB¹
 - Nytt vannverk Krikken inkl. reservevannforsyning²
 - Ledning mellom Rådylia og Holdebakken HB³

Jordlov

Jf. vedtak av planen, sak 26/18, skal jordlova gjelde for

- Tomt 3 FRN4 i vest vert næring med jordlov
- Tomt 6 FR1 vert næring med jordlov
- Tomt 15 FRN6 vert næring med jordlov
- Tomt 10 FRN4 vert næring med jordlov

Vedlegg

Skredrapport

NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R).

NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332)

Trafikknotat, Asplan Viak, datert 21.11.2017