

Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7.
Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. Sammen med plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Skiløype
 - Uteoppholdsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Sykkelanlegg
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turveg
4. Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftformål

Planområdet består av følgende hensynssoner:

1. Sone med særlige hensyn (§ 12-6 jf. § 11-8 c)
 - Bevaring kulturmiljø
2. Båndleggingssone (§ 12-6 jf. § 11-8 d)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 3, 4 og 6)

3.1. Kulturminner

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

3.2. 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.

3.3. Terrengbehandling

Ved utbygging skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt av utbygging, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes. Terrengbehandling og tilsåing skal være av samme standard som det er ellers i området.

3.4. Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom:

- Mandag-fredag kl.07.00-21.00
- Lørdag 08.00-15.00
- Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl.19.00

3.5. Elbil

Ved utbygging må det tas hensyn til ladekapasitet for elbil.

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

4.1. Kombinert formål - Konsentrert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål

a) Grad av utnyttning og byggehøyde

Maksimal grad av utnyttning 50% BYA for hele området. Parkering inngår i BYA med 18 m² pr. parkeringsplass. Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Innen planområdet skal fritids- og næringsbebyggelse fortrinnsvis plasseres i separate bygg der det er mulig, og minimum i separate etasjer.

Område	Maks. enheter	Type bebyggelse	Maks. mønehøyde	MUA per enhet*
A	80	Leilighetsbygg	15m	25m ²
B	70	Leilighetsbygg	15m	25m ²
C	50	Leilighetsbygg	15m	25m ²
D	60	Leilighetsbygg	15m	25m ²
E	10	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	8,5m	25m ²
F	45	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	8,5m	25m ²
G	75	Leilighetsbygg	70% av bygg 15m, 30% av bygg 12m	25m ²
H	30	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	7,5m	25m ²

*MUA kan opparbeides som fellesareal.

a) Krav til utendørsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utendørsplan for det enkelte delområde i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støttemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Uteoppholdsareal innen delområdene skal ha en helhetlig utforming og ha elementer som f.eks. torg, gangveger, plasser og lignende som kan fungere som felles areal, og som vil bidra til at området blir attraktivt hele året.

b) Utforming

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 10 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning. Utvendige fasader skal ha bordkledning, evt. kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Kryssfiner, sponplater eller lignende tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være kledd med naturstein. Større åpne flater med betong skal ikke forekomme utvendig. Bygningers ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Reflekterende eller fargede glass er ikke tillatt. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80 cm.

Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates.

c) Byggegrenser

Byggegrense er innenfor det enkelte delfelt er 4m fra vegkant og skiløyper, ellers går byggegrensen i formålsgrensen. P-kjeller under terreng frem til formålsgrensen for skiløyper tillates.

d) Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet under 50 m²
- 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 50 og 90 m²
- 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 90 m²
- 1 parkeringsplass pr. 100 m² nytt forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- Parkering for hvert område skal dokumenteres gjennom utomhusplanen.

Parkeringsbehov skal tilfredsstilles ved etablering av parkeringskjeller i hvert enkelt bygg eller overflateparkering. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt. Parkeringsareal for leilighetsbygg skal være i parkeringshus/-kjeller.

e) Ubebygde areal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer eller fast dekke av heller, belegningsstein, brostein, betong eller asfalt. Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.

f) Gjerder, flaggstenger, portaler og parabolantennener (gjelder hele planen)

Det tillates ikke å sette opp gjerder, flaggstenger eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

g) Strøm/vann /avløp

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

h) Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

i) Rekkefølgebestemmelser

Infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1 innenfor de enkelte områdene skal det være etablert vann og avløpsløsning med tilkoping til hovednett (offentlig). Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

Kombinert alpin, langrenn, sykkel og gå trase til Hemsedal sentrum

Før det gis brukstillatelse til nye bygg i planområdet skal det være bygd en sammenhengende trase fra området syd for H1 og frem til eksisterende veg i område K5.

Rundkjøringer og gangveger

Igangsettingstillatelse i planområdet skal ikke gis før rundkjøring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (planID 2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 er opparbeida eller sikra opparbeida.

Tiltak på Holde bru/Skiheisbrua

Nytt 10m høyresvingsfelt ut mot rv. 52 (planID 2009003) skal være ferdig opparbeida eller sikra opparbeida før brukstillatelse gis innen planområdet.

Bro ved sentrum

Bro (V2), tilkomst og opparbeiding av områdene KP1 og KP2 (planID2017009) må være på plass innen 85% av kapasiteten på Holde bru/Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenteres i byggesak at trafikkmengden omsøkte utbygging medfører ikke gjør at kapasiteten ikke overstiger 85% (jf. Grunnlagstall i trafikknøtat av 21.11.2017, Asplan Viak) med mindre ny bro er ferdig opparbeidet. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling fra kompetent fagmiljø.

Felles parkering og gangbro i Trøym sentrum vest (jf. planID 2017009)

Felles parkering og gangbru skal være sikra opparbeida før brukstillatelse gis innen planområdet.

Langrennsløype

Langrennsløype må være sikra opparbeida før brukstillatelse gis innen planområdet. Traseen må tilfredsstillende krav til tråkkemaskin. Avtaler som sikrer

bruk av grunn til løypa skal være avklart før brukstillatelse gis. Dersom langrennsløype fra Moavegen til Totteskogen må krysse Holdeskarsveien eller Skiheisveien skal det løses med kulvert/planfrie overganger.

VA

Før brukstillatelse gis innen planområdet skal følgende tiltak være sikra opparbeida:

- Utviding av Holdebakken Høydebassen
- Nytt vannverk Krikken enkl. Reservevannforsyning
- Ledning mellom Rådylia og Holdebakken høydebasseng

Sesongarbeiderboliger

Før brukstillatelse for all fritids- og næringsbebyggelse innen området gis skal utbygging av sesongarbeiderboliger i område B1 (planID 201003) være igangsatt med forholdsmessig andel.

Skikulvert under Lauparvegen

Før brukstillatelse gis innenfor planområdet skal skikulvert for langrennsløype under Lauparvegen være sikret opparbeida.

Trafikkanalyse

Før igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet skal ligge foreligge en trafikkanalyse som greier ut om kapasiteten på kryss V1 og Skiheisvegen. Eventuelle foreslåtte tiltak i rapporten skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse.

Heiser

Heis 1 og heis 2 skal være sikret opparbeidet før brukstillatelse gis på område K4.

Sykkelløype/pumptrack, grøntområder og skiløyper

Før brukstillatelse gis til nye enheter i området må sykkelløype (pumptrack), grøntområde og skiløyper i planområdet være opparbeidet. Sykkelløypen må ha tilfredsstillende sikkerhet mot veg.

j) Støy

Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med Støyretningslinje T-1442. Tiltak for å oppnå

tilfredsstillende støyverdier må være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til bygg eller ved utviding av eksisterende virksomhet.

k) Publikumsretta funksjoner

Innen område B, C og D skal det etableres forretnings-/servicevirksomhet på bakkeplan tilknyttet turistvirksomhet, primært i byggene i område nærmest veien (V1).

l) Klima og energi

Alle nye bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme og i størst mulig grad benytte bioenergi som energikilde. Utbygger skal legge fram en samla plan for energi og klima som skal tilfredsstillе kommunen son «Energi- og klimaplan».

4.2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig. Det er tillatt med møbleringssoner, lekeområder, tilrettelegging for aktiviteter, belysning ol. Området er felles for hele planområdet.

4.3. Skiløype

Innenfor formålet er det tillat å etablere trase for langrennsløyper.

5. Grønnstruktur (§12-7 nr. 1 og 2)

5.1. Turveg

Innenfor området kan det opparbeides turveg. Turvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1 og 14)

6.1. Kjøreveg

V1 og V2 er private.

6.2. Annet veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

6.3. Sykkelanlegg

Innenfor området er det tillatt å etablere/opparbeide anlegg for sykkelløyper/pumptrack. Området skal være inngjerdet eller sikret ved terrengtiltak mot veg før brukstillatelse gis.

7. Landbruks-, natur- og friluftformål (§12-7 nr. 2 og 4)

7.1. Friluftformål - Etablering av sykkelløyper

Det tillates med etablering av sykkelløyper innen LNF-områdene. Ved etablering skal det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bebyggelse. Ved opparbeiding av sykkelløyper i LNF-område må det i byggesak legges ved situasjonsplan som viser plassering av løypene. Konstruksjoner skal ikke være av en slik art at de kan utgjøre hinder eller fare for skikjørere. Fylling skal maksimalt være på 1 m. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt som mulig.

8. Hensynssoner (§11-8 bokstav a, c og d)

8.1. Båndlegging kulturminne H730

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk freda kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor denne sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

8.2. Bevaring kulturmiljø H570

Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.