



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdypet 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)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Fritidsbebyggelse - konsentrert
 - Næringsbebyggelse
 - Skianlegg
 - Skiløypetrase
 - Energiforsyning/Trafo
 - **Vannforsyningsanlegg**
 - Renovasjonsanlegg
 - **Kombinert formål (kafe/fritidsbebyggelse konsentrert)**
 - **Kombinert formål (vannbehandlingsanlegg/kafe)**
 - Kombinert formål (næring/leilighet/parkering)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turdrag
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftformål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 6 og 7)

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.2 Teknisk infrastruktur

Det tillates med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

3.3 Gjerde

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i planområdet, men hele området skal gjerdes inn, jf. Beitebruksplanen. Ansvar for vedlikehold og tilsyn med gjerdet må avklares.



3.4 Krav til utomhusplan

Sammen med byggesak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser arealdisponering med hensyn til bygningers plassering og organisering, fasadeorientering, møneretning, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, forstøtningsmurer, material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

- Ved byggesøknader på tomter regulert til frittliggende fritidsbebyggelse skal utomhusplan leveres for den enkelte tomt.
- Ved byggesøknader på områder regulert til konsentrert fritidsbebyggelse (Tun1-Tun 5, L1-L4) skal det leveres en utomhusplan som i tillegg til omsøkt bygg viser opparbeiding av hele tunet eller leilighetsområdet med blant annet felles uteareal og parkeringsareal.
- Ved byggesøknader på områder for næringsbebyggelse (N1-N2) skal det leveres en utomhusplan som i tillegg til omsøkt bygg viser opparbeiding av resten av næringsarealet (N1 eller N2). Det skal legges frem fullstendig 3D modell som visualiserer planlagte bygg i N1 og N2.

3.5 Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal gjelde:

- På hver tomt regulert til frittliggende fritidsbebyggelse skal det være 1 opparbeidet og brøytet biloppstillingsplass pr. enhet på tomten og i tillegg skal det være 1 plass pr. enhet i felles parkeringsløsning eller i bygg på tomten. Den ene parkeringsplass pr. enhet på tomten inngår i beregning av utnyttelse med 18 m² BYA **ved parkering i dagen.**
- På tomt 1 til 7 skal parkeringskravet på 2 plasser løses på egen tomt.
- I områder for tunbebyggelse er parkeringskravet 1,5 plasser pr. enhet.
- For leilighetsbygg og næringsbebyggelse skal det være 1 parkeringsplass pr. leilighet opp til 4 senger. Leiligheter med mer enn 4 senger skal ha 1,5 parkeringsplass.
- **På områder til tunbebyggelse skal det være 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Minst en parkeringsplass pr. enhet plasseres i parkeringshus innen området, resten skal være i eksternt parkeringshus.**
- **På områder til tunbebyggelse er det ikke tillat å parkere på egen eiendom unntatt i egen kjeller.**

3.6 Byggehøyde

- **Alle oppgitte byggehøyder i reguleringsbestemmelsene for leilighetsområder og kombinerte områder måles i forhold til planert underliggende terreng. Frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.**

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

4.1 Utforming av fritidsboliger

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon. Fylling skal maksimalt være 1,5 m. 1 m av fyllingen kan erstattes med forblendet grunnmur. **Skjæring skal maksimalt være 2 m.**

Uthus/anneks/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge. Uthus/anneks/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.



Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

4.2 Byggegrense

Byggegrenser er påført plankartet. Byggegrense på område N1 og N2 mot Storefjell Resort Hotel gjelder ikke dersom området bygges ut i sammenheng med eksisterende hotell.

4.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og veganlegg. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesak.

4.4 Ubebyggt areal

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

4.5 Energiforsyning

I nye fritidsboliger skal det være minst 2 oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

5. Bebyggelse og anlegg, frittliggende fritidsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4 og 5)

5.1 Utnytting og byggehøyde

På tomtene til frittliggende fritidsbebyggelse kan det bygges frittliggende fritidsbygg med inntil to tilhørende bygg (anneks/uthus/garasje) pr. enhet. Tillatt utnyttning er:

Tomtenummerering	Grad av utnyttning til bygningsmasse	Grad av utnyttning til parkering på tomten (tillegg til bygningsmassen, ved parkering i dagen)	Antall enheter
T1 - T7	175 m ² BYA	36 m ² BYA	1 pr tomt
T8 – T22	175 m ² BYA	18 m ² BYA	1 pr. tomt
T23 – T41	175 m ² BYA dersom det bygges 1 fritidsbolig. 100 m ² BYA pr. fritidsbolig dersom det bygges 2 enheter	18 m ² BYA pr. enhet	1-2 pr. tomt.

Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Anneks/uthus/garasje kan bygges med areal inntil 40 m² BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,5 meter for hovedbygg. Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus/garasje er 4,5 meter.

Inntil 40 % av hovedbyggets grunnflate kan bygges med tverrloft

På tomt T23 til T37 kan det bygges 1 fritidsbolig på inntil 175 m² BYA eller alternativt 2 enkeltstående eller sammenbygde hytter på maksimalt 100 m² BYA pr. enhet.



T9 og T10 kan bebygges med tomannshytter.

5.2 Utforming (unntatt T11-T15 og T32-T36)

Det skal nyttes mørke avdempede tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Tak skal utføres som tak med skrå flater, med vinkel mellom 10 og 40 grader. Til takteking skal det benyttes mørke avdempa farger, torv, tre eller skifer.

På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre. Farger skal være mørke til middels mørke tjære-, jord-, eller steinfarger. Det tillates ikke med hvite vindskier.

5.3 Utforming T11-T15 og T32-T36

På disse tomtene skal det bygges fritidsboliger med moderne arkitektur. I tillegg til tre og naturstein tillates moderne materialer/systemer som betong, stål, platekledning, båndteking. Det tillates store vindusflater.

Tak skal utføres som tak med skrå flater, med vinkel mellom 10 og 40 grader. Til takteking skal det benyttes mørke avdempa farger, torv, tre eller skifer. Det tillates også mer moderne materialer/systemer som betong, platekledning og båndteking. Farger skal være mørke til middels mørke tjære- jord eller steinfarger.

5.4 Uttak av masser

Innen området T11 til T15 tillates det å ta ut masser til opparbeiding innen reguleringsområdet. Det nye terrenget skal danne en skråning ned mot V10, tilføres vekstjord og tilsåes. Uttaket skal foregå konsentrert i perioder hvor det er få besøkende i fjellet og innen vanlig arbeidstid (07.00 til 19.00). Massene som tas ut skal utelukkende brukes innen planområdet. Etter uttak av massene kan det lages ny adkomst til T12-T15 fra V11 og V10 kan da inngå i tomtearealet til T11-T15.

Det tillates ikke med utbygging av T11 til T15 før uttak av massene er gjennomført.

6. Bebyggelse og anlegg, konsentrert fritidsbebyggelse tun (§12-7 nr. 1, 2, 4, 5 og 7)

6.1. Tun 1-5

Tun 1-5 skal bygges ut med tunstruktur. Det tillates enkeltliggende hytter og tomannshytter (sammenbygde enkelthytter) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes anneks, stabbur, bod, uthus m.m. Med tilhørende anlegg menes parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m.

Byggegrense mot felles uteoppholdsareal/tunplass/alpinformål og skiløype er 2 meter.

Hvert tun skal utformes med enhetlig bebyggelse med samme arkitektoniske uttrykk innen tunet.

Terrenget innen tunområdene kan heves/tilpasses utover det pkt. 4.1 tilsier for å tilpasse terrenget til veg, alpinbakken og heisen. Dette krever at det fremlegges en samlet plan for det enkelte tunområde påført nye terrengkoter som fremlegges og behandles sammen med byggesak.



6.2. Utnyttelse pr. tun

- Maksimal BYA m² per hytte er 100 m² BYA.
- Det tillates maksimalt to bygninger per tomt.
- Mønehøyden kan maksimalt være 6,5 m for hovedbygg og 4,5 m for anneks/uthus/garasje.

Felt	Maks antall hytter/enheter per felt	Maks m² BYA pr.felt
Tun 1	7 enheter	500
Tun 2	8 enheter	600
Tun 3	7 enheter	500
Tun 4	9 enheter	600
Tun 5	12 enheter	800
TOTALT	43 enheter	

Areal til parkeringsanlegg kommer som tillegg til ovenstående tabell for tunområdene.

6.3. Carporter/garasjer innenfor formålet

Carporter/garasjer skal som hovedregel legges inn mot skråninger i terrenget slik at bygningen tar opp i seg terrengets nivåforskjell og blir lite synlig.

Carporter/garasjer kan utføres med flatt tak som dekkes med jordlag og vegetasjon.

Der det ikke er mulig å etablere carport/garasjer inn mot skrånende terreng kan tak utformes med skråtak.

6.4. Felles uteoppholdsareal - tunplass

I hvert tunområde skal det sikres et felles uteoppholdsareal/tunplass på minimum 50 m² per enhet.

Tunplassene skal ha sentral plassering mellom bebyggelsen og sikre gangtilkomst fra parkering/adkomstvei til hver enkelt fritidseiendom. Det skal også sikres minimum én tilkomst/passasje fra tunplassen til tilgrensende grønnstruktur.

Tunplassene skal opparbeides for lek og rekreasjon og skal inneha trær og vegetasjonsdekke der dette ikke går på bekostning av planlagt bruk (adkomst, sikt, opphold, trafiksikkerhet m.m.).

Det tillates etablert kjørbær gangvei til og inn på tunplassene. Det skal sikres at kjøretøy kan snu inne på tunplassen.

7. Bebyggelse og anlegg, konsentrert fritidsbebyggelse fritidsleiligheter (§12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)

7.1. Fritidsleiligheter L1-L4

Utnyttelsesgrad 30 % BYA. Mønehøyde maksimalt 13 m for L2-L4 og 10 m for L1.

Minst 1 parkeringsplass pr. enhet etableres i parkeringsanlegg.



Det skal etableres en gjennomgående grønnstruktur med en bredde på minst 8 m mellom område L2 og L3. Regulert tomtegrense mellom L2 og L3 kan tilpasses for å få best, helhetlig utforming av området.

Terrenget innen leilighetetsområdene kan heves/tilpasses utover det pkt. 4.1 tilsier for å tilpasse terrenget til veg og bebyggelse. Dette krever at det fremlegges en samlet plan for det enkelte tunområde påført nye terrengkoter som fremlegges og behandles sammen med byggesak.

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

8.1 Næringsbebyggelse/utleieenheter

Utnyttelsesgrad 40 % BYA. Mønehøyde er inntil kote 991 meter over havet, som tilsvarer ca. 6 m under gulvnivået i spisesalen på Storefjell Resort Hotel. Mønehøyde skal ikke overstige 12 m.

Parkering skal løses i parkeringsanlegg.

Minst 50 % av parkeringsplassene i næringsområdene skal etableres i parkeringsanlegg under bakken eller i parkeringshus.

9. Bebyggelse og anlegg, skianlegg (§12-7 nr. 4)

9.1 Alpinområdet

Det tillates å sette opp installasjoner og anlegg knyttet til alpinanlegg.

10. Bebyggelse og anlegg, kombinert formål (§12-7 nr. 1 og 7)

10.1 K1

Området skal brukes til å bygge parkeringsplasser for fritidsboligene og fritidsleilighetene innen planområdet samt til parkering for tilreisende. Det kan bygges parkeringshus og oven på parkeringshuset kan det bygges næringsbygg og fritidsleiligheter.

Det tillates inntil 60% BYA og mønehøyde på inntil 13 m.

10.2 K2

Området kan utnyttes til kafe samt konsentrert fritidsbebyggelse. BYA er inntil 30 % og mønehøyde maksimal 13 m.

10.3 K3

Området skal ha vannbehandlingsanlegg i underetasjen og kafe i overetasjen. BYA er inntil 100 % og mønehøyden 6 m.

Taket skal utformes slik at det reduserer silhuettvirkning ved at takformen følger terreng topografien og at taket går videre ned i bakken i bakkant.

Bygget skal oppføres i naturmaterialer med torv/sedum på taket, naturstein og vedlikeholdelsesfri tre kledning på fasader.



11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 4, 10 og 14)

11.1 Rekkefølge

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg eller anlegg før det er etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning samt slokkevann i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst og parkering for den aktuelle enhet.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Renovasjonsløsning må være etablert før brukstillatelse gis til første nye fritidsenhet.
Renovasjonsløsningen bygges ut løpende etter behovet i samråd med Hallingdal renovasjon.

11.2 Offentlig/privat

De regulerte vegene i planområdet er private.

11.3 Kabler/ledninger

Alle typer kabler og ledninger skal legges i bakken.

11.4 Vann

Vannverket og vannledningsnettene skal være i privat eie og være organisert som et andelslag, jf. Vass og avløpslova § 2.

11.5 Overvann

Før det gis igangsetting til byggetiltak skal det foreligge overvannsberegning.

12. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 4 og 9)

12.1 Grønnstruktur

Det tillates å grave ned rør og ledninger innenfor området avsatt til grønnstruktur. Terrengene skal etterbehandles med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

«Storefjellgata» kan opparbeides som en gjennomgående turveg med grus og lys. «Storefjellgaten» anlegges med bru over bekken lengst mot nordøst i planen.

Det kan ikke utføres tiltak som privatiserer områdene eller hindrer fremkommeligheten.