

# BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FJELLSTØLKNATTEN HYTTE- OG ALPINOMRÅDE

Sist revidert : 13-10-09

## PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av servicebygg/ forretning, parkeringsplasser, hytter og leilighetsbygg for privat bruk og utleie, alpin-nedfarter og skitrekk i Fjellstølknatten Hytte- og Alpinområde - område A2 på Aurdalsåsen, i Nord-Aurdal kommune.

## 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 1000, datert 27-03-07

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

### BYGGEOMRÅDER

- Område for leilighetsbygg **E1**
- Område for fritidsboliger

### SPESIALOMRÅDER

- Privat veg **PV**
- Friluftsområde **FL**
- Alpinområde **A**
- P-plass

### ANNET KOMBINERT FORMÅL

- Leiligheter/ Hytter **KF1-KF3**

## 2 GENERELLE PLANKRAV

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Byggeskikkrettlederen for Nord-Aurdal kommune skal gjelde.

## 3 ERVERVSOMRÅDE/ KOMBINERTE FORMÅL

### 3.1 Generelt for ervervsområde/ kombinerte formål:

1. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med egnet trepanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargene skal være mørke og matte jordfarger.
2. Byggene skal ha takvinkel 22 – 30 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være stein og/ eller torv og/ eller tre og/ eller papp (shingel).
3. Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet
4. Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet. P-plassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Det skal etableres 2 plasser pr. boenhet. Parkeringsplasser i underetasje inngår ikke i beregningsgrunnlaget av BRA og BYA.
5. Mønehøyden skal ikke være over 8,5 m målt fra grunnmur og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### **3.5 KOMBINERTE FORMÅL – KF**

#### **3.5.1 Områdene KF1, KF2, KF3:**

1. I områdene skal det kunne føres opp leilighetsbygg.
2. I område KF1 kan det bygges servicebygg og kafeteria for alpinbakken.
3. Minimum 60 % av byggeenhetene skal være utleieenheter.
4. Hovedmøneretning for byggene skal ligge parallelt med terrengkotene.
5. Underetasje kan godkjennes i skrånende terreng og skal vurderes i hver enkelt byggesak.
6. Oppføring av gjerde er ikke tillatt, med unntak av inngjerding av hele byggeområder (KF1-KF4). Dette skal vises på situasjonsplanen ved søknad om byggetillatelse. Høyde på gjerdet skal ikke være over 1,0 meter. Gjerdet skal bestå av trevirke - trådgjerde eller piggtråd er ikke tillatt.
7. Det kan ikke settes opp flaggstang, portaler og andre frittstående elementer på tomtene.
8. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent).
9. Ved en eventuell omlegging av skli-løypa som går fra Varpadalshøgde og nordover gjennom planområdet, må en ny trase ha en profil som medfører at man kan skli uhindret gjennom planområdet, noe som innebærer at skli-løypa ikke skal krysse kjøreveger.

## **4 SPESIALOMRÅDER**

### **4.1 PRIVAT VEG – PV:**

1. PV1 er Storstølvegen som er samleveg for planområdet. Vegene PV2 er en omlagt vegtrasé som føres over myrdraget mot sør, fra Storstølvegen - PV1, til eksisterende veg mot Fjellparken og hytteområdene ved Åsrudvardin og Rudstøltjednet. Vegene PV3 og PV4 er adkomstveger til de kombinerte byggeområdene KF2-KF3. Planen åpner for at det kan etableres en alternativ/supplerende atkomstveg fra nordvest (PV5)
2. Vegene har reguleringsbredde på ca 8 – 10 m.
3. Byggegrense i forhold til midtlinje veg for Storstølvegen – PV1 skal være 15 meter, for øvrige veger skal den være 12,5 m.
4. Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:10.
5. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.
6. Vegene PV3 til område KF1 kan ikke bygges ut før områdene KF2 – KF3 er ferdig utbygget.
7. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområdet er ferdig bygget.

### **4.2 PARKERINGSPLASS:**

Det skal etableres minimum 100 parkeringsplasser innenfor planområdet for fremtidig drift av skitrekkløype/ alpin nedfart, og som utgangspunkt for skitur i skiløypenettet i området. Da behovet for p-plasser er betydelig mindre om sommeren, må p-plassen ha en utforming som medfører at hele eller deler av plassen kan stenges av og benyttes som lekeareal/fotballbane i sommerhalvåret.

### **4.3 SKITREKKOMRÅDE/ ALPINOMRÅDE – A1, A2 OG A3:**

1. Områdene som er merket med grønn farge og vertikal skravur på plankartet skal være fremtidig alpinområde med alpin nedfart – A1, skitrekkeområde – A2 og vegetasjonssone – A3.
2. I nordlige del av A1 kan det bygges servicebygg for alpinbakken.

### **4.4 FRILUFTSOMRÅDE – FL**

Områder merket med lys grønn farge og horisontal skravur er friluftsområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområdet. Område regulert til Friluftsområde skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og