

REGULERINGSBESTEMMELSER

DANEBU PANORAMA

PlanID: 3451DR272

NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret den 10.02.2022, sak KS-001/22

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFR
- Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål BAA
- Næringsbebyggelse, hotell BH
- Skiløype BST
- Energianlegg trafo BE
- Leik- og aktivitetsområde BAU
- Idrettsanlegg, idrettsplass

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV
- Parkering SPA
- Gangveg SGG
- Annen veggrunn SVG

PBL §12-5, 3 Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm GV
- Turveg GT

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsområde LF

PBL § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssone i reguleringsplan

- Faresone ras- og skredfare H310
- Faresone flom H320

- Faresone høgspenning H370
- Bevaring av kulturmiljø H570
- Båndleggingssoner etter lov om kulturminne H730

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 Det er tilknytningsplikt til Freningen Vannverk og til offentlig avløp, og det skal framføres elektrisitet for planlagt bebyggelse og etableres nye trafoer før byggetillatelse blir gitt. Det skal framføres nye veger i tråd med reguleringsplanen før det blir gitt byggetillatelse på ny bebyggelse innenfor hvert delområde. Det skal opparbeides planlagte parkeringsplasser før det blir gitt ferdigattest i byggesaken.
- 1.2 Skiløyper skal være opparbeidet i henhold til plankart før det blir gitt ferdigattest i byggesaken.
- 1.3 Før det gis byggetillatelse innenfor nye byggeområder, skal VA-planen for planområdet være godkjent av kommunen.
- 1.4 Det kan bare søkes om brukstillatelse ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for 20 nye enheter i utbyggingsområdet, før sikker kryssing av skiløype med Varpadalsvegen skal være etablert som planfri kryssing med undergang eller lignende trygg kryssing som kommunen godkjenner.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser

- 2.1 Ved søknad/melding om tiltak skal det leveres snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 2.2 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
- 2.3 Utebelysning er tillatt 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). Vegbelysning tillates ikke.
- 2.4 Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjeller/sokkelvegger med fyllmasser inntil, utføres slik at grenseverdiene for radon ikke overstiges. Dette skal utføres i samsvar med TEK 17.
- 2.5 Ved byggesøknad av første bygg i et felt skal det følge en situasjonsplan som skal vise all planlagt bebyggelse innenfor feltet, med plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold og terrengsnitt, parkerings- og biloppstillingsplasser, andre markfaste installasjoner, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, evt. forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon og ganglinjer.
- 2.6 Samordning vei og bebyggelse.
Pga. at det i noen områder er planlagt relativt høy utnyttelse og at terrenget er bratt og ulendt, er det viktig at bebyggelse og veiløsning samordnes. Veiplassering som er vist på plankartet kan forskyves/endres noe dersom en ved dette kan oppnå bedre funksjonelle, estetiske og økonomiske løsninger for området. Dette gjelder ikke SKV6 og SKV13. Det må dokumenteres at stigningsforholdene holder akseptabel standard.
Ved rammesøknad skal det foreligge terrengprofiler og fasader som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i forhold til atkomstvei, eksisterende og planlagt

Reguleringsbestemmelser for Danebu Panorama

- oppfylt/utsprengt terreng og naboer/gjenboere. Ved rammesøknad skal det foreligge plan for håndtering av masser.
- 2.7 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader (unntatt hotellet). Som taktekking tillates shingel, torv, tre eller skifer.
- 2.8 Maksimal høyde på synlig grunnmur er 0,5 m. Ved høyere grunnmur skal den dekkes med stein eller tre. Sokkeletasje tillates i bratt terreng.
Ved parkering i sokkeletasje kan mur være synlig i front parkeringsinngang.
- 2.9 Tillatt maksimal mønehøyde:
- Fritidsbebyggelse BFR: 5,7 m. over grunnmur eller 6,1 m. over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
 - Kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter, BAA, med 1 enhet: 6,1 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
 - Kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter på BAA 1,2,3 og 5, med 2 enheter: 7,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
 - Kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter på BAA 8 og 16, med 2 enheter: 6,1 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
 - Kombinert fritidsbebyggelse, utleiehytter og leiligheter, BAA, 4 enheter: 8,6 m over grunnmur eller 9,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
 - Kombinert fritidsbebyggelse, utleiehytter og leiligheter, BAA, 8 enheter, (unntatt i BAA9): 11,1 m over grunnmur eller 11,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 2.10 Maksimal utnyttingsgrad innenfor kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter er for enkelthytter BYA 145 m². For doble hytter er det tillatt med BYA inntil 220m² pr. bygg.
- 2.11 Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på bebyggelsen. Bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
- 2.12 Det skal avsettes parkeringsplasser pr. enhet i hht. Nord-Aurdal kommune sin vedtatte parkeringsnorm. Parkeringsplassene kan sees i sammenheng for de enkelte delfeltene. Areal til parkeringsplasser inngår i beregning av utnyttingsgrad.
- 2.13 Innenfor planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring og oppstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

Fritidsbebyggelse – frittliggende BFR 1-17 (18)

- 2.14 På hver hyttetomt kan det etableres en hytteenhet. En hytteenhet er definert som hovedhytte med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.
- 2.15 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m². Av dette skal min. 25 m² avsettes til parkeringsformål. Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal ha kjøreveg for bil. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m². Maksimal størrelse på nye tomter er 1,5 dekar.

Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål Område BAA1, BAA2 og BAA9

- 2.16 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleieleiligheter er det tillatt med både private leiligheter og leiligheter for utleie.
- 2.17 Type bebyggelse:
BAA1: 2 bygg hver med 8 enheter og 1 bygg med 2 enheter. Sum 18 enheter.

Reguleringsbestemmelser for Danebu Panorama

BAA2: 3 bygg hver med 8 enheter, 6 bygg hver med 4 enheter og 2 bygg hver med 2 enheter. Sum 52 enheter. 2 bygg hver med 2 enheter kan erstattes med 2 bygg med 4 enheter.

BAA9: 1 bygg med 8 enheter.

Bygghøyde er 8,6 m over grunnmur eller 9,0 m. over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimalt tillatt mønehøyde skal være kotehøyde 996,5 m.o.h. På plankartet er vist byggegrense for østre avgrensning for bygg med 8 enheter.

- 2.18 Maksimal utnyttingsgrad for område BAA1 og BAA2 er 40 % BYA. Maksimal utnyttingsgrad for område BAA9 er 35 % BYA.

Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål

Område BAA3, BAA5, BAA8 og BAA16

- 2.19 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleieleiligheter er det tillatt med både private leiligheter og leiligheter for utleie.

2.20 Type bebyggelse:

BAA3: 3 bygg hver med 4 enheter, sum 12 enheter.

BAA5: 4 bygg hver med 2 enheter og 3 bygg hver med 1 enhet, sum 11 enheter.

BAA8: 1 bygg med 2 enheter.

BAA16: 7 bygg hver med 2 enheter, sum 14 enheter.

- 2.21 Maksimal utnyttingsgrad er 35 % BYA.

Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål

Område BAA7, BAA10 – BAA13

- 2.22 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål er det tillatt med både private hytter og hytter for utleie.

2.23 Type bebyggelse: Innenfor området tillates bebygd enkelthytter.

- 2.24 Tillatt utnyttelsesgrad i disse områdene er BYA = 15 %.

Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål

Område BAA6, BAA14 og BAA15

- 2.25 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål er det tillatt med både private hytter og hytter for utleie.

2.26 Innenfor området tillates bebygd enkelthytter.

- 2.27 Tillatt utnyttelsesgrad i disse områdene er BYA = 20 %.

Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål

Område BAA17

- 2.28 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleieleiligheter er det tillatt med både private leiligheter og leiligheter for utleie.

2.29 I område BAA17 er tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30 %.

- 2.30 Maksimal mønehøyde er 9,0 meter fra ferdig murkroner eller 9,8 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå der det er underetasje. Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter. Der det ikke er underetasje blir maksimal mønehøyde over grunnmur 6,5 meter, gesimshøyde 5,0 meter over grunnmur.

Næringsbebyggelse, hotell BH

2.31 I område BH1 er tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30 %. Eventuelle tilbygg skal være i samme stil og i samme maksimale høyde som eksisterende bygg.

Skiløype BST

2.32 Det skal anlegges skiløyper som vist på plankartet, med regulert bredde inntil 8 meter. Det kan foretas nødvendig rydding / planering slik at løypene kan maskinprepareres. Ved rydding og planering skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

Energianlegg trafo, BE

2.33 Området er satt av til energianlegg, trafo.

Leik- og aktivitetsområde

2.34 Dette arealet skal tilrettelegges slik at det kan benyttes som akebakke vinterstid, eller leikeareal på barmark. Det kan settes opp leikeapparat og bord og benker innenfor området.

Idrettsanlegg, idrettsplass

2.35 Eksisterende idrettsplass i området skal opprettholdes som plass for fotball og andre aktiviteter.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

- 3.1 Veg SKV3 skal ha regulert kjørebanebredde inntil 5 meter, inkludert skulder. De andre vegene har regulert kjørebanebredde inntil 4 meter, inkludert vegskulder.
- 3.2 Alle veger skal tilrettelegges for asfaltering og kan asfalteres.

Annen veggrunn

- 3.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg er vegskråninger og –fyllinger som har varierende bredde som vist på plankartet. De skal planeres, slik at de har et estetisk fint utseende. Vegetasjonen i kryss og avkjøringer skal holdes nede for å opprettholde god sikt.
- 3.4 Arealet mellom Danebuvegen og planlagt gangveg skal ha formål annen veggrunn med bredde inntil 3 meter.

Gangveg

- 3.5 Langs Danebuvegen er det regulert inn gangveg med bredde 3 meter. Der private hytteeiendommer ligger nær Danebuvegen, og det går skiløype inntil gangvegen, skal gangveg og skiløype avgrenses mot eiendomsgrænse for hytteeiendommer.

4. GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm GV

- 4.1 I området som er regulert til vegetasjonsbelte langs Freningsbekken, GV1 – GV4, skal all trevegetasjon tas vare på. Området kan skjøttes ved at trefall ryddes langs bekken slik at de ikke hindrer vannføringen og demmer opp for vannføringen.
- 4.2 Innenfor formål for vegetasjonsskjerm GV4 er det egne bestemmelser om skjøtsel av skogen, jf. bestemmelsene punkt 7.1.

Turdrag, turveg GT

- 4.3 Turveger er vist på plankartet og skal tilrettelegges for turgåere, med bredde 2,5 meter.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

Friluftsområde LF

5.1 Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet. Tursti og friluftsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur. Området skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

6.1 Gjelder tjernet Skopytten.

7. OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN

Faresone skred og ras H310

7.1 Fareområde skred H310 er bevokst med stående granskog. Det kan ikke gjøres tiltak i denne skogen. Skogen skal stå og virke som skreddemper slik Skred AS sin rapport 20230-01-3 om flom- og skredfare i planområdet beskriver. Eventuell nødvendig skjøtsel av skogen skal gjennomføres av fagkyndig personell, og etter søknad til kommunen. Kommunen kan ved slik søknad kreve at tiltakshaver framlegger fagkyndig utredning om hvordan planlagte tiltak vil påvirke skredfaren, for å kunne vurdere om skogens evne til å opprettholde sin skreddempende effekt ivaretas godt nok. Skal det gjennomføres hogst, må man også innhente tillatelse til hogsten med hensyn på de miljøverdier som finnes i denne skogen, og som framkommer i naturkarleggingsrapporten som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

Faresone H320-1 Flomsone

7.2 Faresone for flom viser flomsone inkludert klimapåslag, og det kan ikke planlegges bygging eller tilbygg nærmere Freningsbekken enn flomsone viser. Eventuelle tiltak kan tillates dersom det gjøres avbøtende tiltak ved bygging av flomvoller som skal godkjennes av kommunen etter prosjektering av fagkyndig hydrolog eller tilsvarende.

Faresone H320-2 Flomveger

7.3 Flomveger er vist på plankartet, og de skal justeres forbi planlagt bebyggelse og være åpne for å sikre at flomvegens funksjon blir opprettholdt. Tiltak som graving av grunne grøfter eller bygging av flomvoll mot planlagt bebyggelse skal avklares i byggesaken med kommunen.

Faresone høgspenning H370

7.4 Området som på plankartet er vist som fareområde for høgspenning er areal rundt planlagt energianlegg, trafokiosk.

Hensynssone C – H570_1 Bevaring av kulturmiljø

7.5 Områdene C H570 utgjør vernesone for bevaring av kulturmiljøet rundt det båndlagte kulturminnene. Innenfor hensynssone C H570 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Alle tiltak innenfor H570 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

Hensynssone H570_2 Bevaring av kulturmiljø, hotell

7.6 Hensynssone med formål bevaring gjelder turistbedriften Danebu Kongsgård. Det er ikke tillatt å forandre eksteriøret utover vanlig bygningsmessig vedlikehold. Eventuelt tilbygg skal godkjennes av kommunen som skal innhente uttalelse fra Innlandet fylkeskommune.

Hensynssone D H730 – Båndleggingssoner

7.7 Følgende kulturminner er båndlagt etter Kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8: kullgrop id.52370 og id.43083. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

8. ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Vedtatte bestemmelser