

# Gausdal kommune

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for **OTG Skeikampen**



**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Gausdal kommunestyre: 31.05.2018, sak 31/18**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **24.04.2018**

Revidert: **21.02.2019**, KS sak 63/19

**Forslag til mindre endring 15.06.2021**

---

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERINGSPLAN FOR OTG Skeikampen**

Bestemmelser til detaljreguleringsplankart datert 24.04.2018 og mindre endring datert 15.06.2021.

Siste revisjon bestemmelser: **15.06.2021**

**§ 1** Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av serviceanlegg, fritidsboliger og skianlegg med parkering ved Skeikampen.

**§ 2** Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 24.1.2018, siste kartrevisjon: **15.06.2021**

**§ 3** Området er regulert til følgende formål: (PBL § 12-5)

**Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)**

Pbl. § 12.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL§ 12-5, ledd nr. 2

- Offentlig gang- og sykkelveg i kulvert o\_GS1 (2015)
- Skiløype i kulvert SL1 (1410)
- Parkering under bakkenivå PU1-7 (2083)

**Vertikalnivå 2 (terrengnivå)**

Pbl. § 12.1 Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5,2 ledd nr. 1

- Frittliggende småhusbebyggelse 14 BF (1111)
- Fritidsbebyggelse konsentrert 1-5 og 9 FK (1122)
- Fritidsbebyggelse i blokk 13 FB og 16 FB (1123)
- **Fritids- og turistformål BFT (1170)**
- Alpinanlegg, skiløype, skitrek SL1-6 (1410)
- Golfbane (1450)
- Energianlegg – Varmesentral EA (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 7 F/S/T/FB/H (1800): Offentlig og privat tjenesteyting / hotell og overnatting/ forretning/ servering/ konsentrert fritidsbebyggelse
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 11 F/S/T/FB (1800): Forretning/ servering/ offentlig og privat tjenesteyting/ fritidsbebyggelse i blokk
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 12 F/S/T/FB/H (1800): Forretning / servering/ offentlig og privat tjenesteyting /konsentrert fritidsbebyggelse / hotell og overnatting
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 10 F/S/T/FB (1800): Offentlig og privat tjenesteyting / forretning/ servering/ fritidsbebyggelse i blokk
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 6 H/FB (1800): Hotell og overnatting/ konsentrert fritidsbebyggelse
- Kombinert formål frittliggende fritidsbebyggelse og offentlig parkering FF/P (1900)

Pbl. § 12.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL§ 12-5, ledd nr. 2

- Offentlig kjørevei o\_V1 (2011)
- Privat kjørevei f\_V2-4 (2011)
- Privat fortau f\_F1-2 (2012)
- Offentlig gang- og sykkelvei o\_GS 1 (2015)
- Privat gang- og sykkelvei f\_GS 1-2 (2015)
- Annen veggrunn AVG (2018)
- Kollektivholdeplass KP1-2 (2073)
- Parkering P1-4 (2082)

Pbl. § 12.3 Grønnstruktur PBL § 12-5, 3

- Naturområde G1-2 (3020)
- Grønnstruktur G3 (3001)

Hensynssoner: PBL § 12-6

Sikringssone

- Frisiktzone i kryss (140)

Faresone

Flomfare (320)

Bestemmelsesområde PBL § 12-7 nr. 1

Anleggs- og riggområde (91)

### **Vertikalnivå 3**

Pbl. § 12.1 Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5,2 ledd nr. 1

- Bru for skitrekk og skiløype (1410)

### **§ 4 Rekkefølgebestemmelser PBL § 12-7, ledd nr. 10 og 13**

4.1 Før anleggsarbeidet kan starte skal det være inngått en utbyggingsavtale mellom utbygger og Gausdal kommune vedrørende teknisk infrastruktur og fellestiltak i tilknytning til utbyggingsområdet. Avtalen skal gjensidig forplikte partene med hensyn til framdrift og økonomi knyttet til utbygging av anlegget.

4.2 Fordrøyningsanlegg og hovedvannvei for overvann må være sikret før det gis igangsettingstillatelse til første nye bygg. Dette gjelder også overvann inn i området, og sikker føring av overvannet i bekkeløp fra reguleringsområdet ned mot Skeiselva, inkl. erosjonssikker kryssing av hovedvannledning.

- 
- 4.3 Byggeområdene kan ikke bygges ut før kapasitet og trykk på vannforsyning til slukkeanlegg i området er tilfredsstillende.
  - 4.4 Utbyggingsområdet skal være inngjerda før det gis brukstillatelse til første byggetrinn
  - 4.5 Barneområdet ved starten på stolheisen skal være flyttet før bygging av felt 11. Illustrasjonsplan for nytt barneområde skal godkjennes av Gausdal kommune.
  - 4.6 f\_F1 skal opparbeides senest sammen med f\_GS2.
  - 4.7 Gang- og sykkelveg o\_GS1 og f\_GS1 fra avkjøring til P1 og til avkjøring til f\_V3 skal være detaljprosjektert og godkjent av Statens vegvesen før bygging og seksjonering innen felt 2 FK og 3 FK.
  - 4.8 Gang- og sykkelveger o\_GS1 (langs Skeisvegen fra innkjøring til P1) og f\_GS1 (langs Peer Gyntvegen til avkjøring til f\_V3)) skal være ferdig opparbeida før det gis brukstillatelse til mer enn 110 nye boenheter (bruksendring av felt 5 holdt utenom) innenfor OTG Skeikampen.
  - 4.9 Gang- og sykkelveg f\_GS1 (videre nordover langs Peer Gyntvegen) skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 nye boenheter. Dette innbefatter sideforskyving av deler av Peer Gyntvegen, bygging av kulvert for kryssing av skiløype, og opparbeiding av kollektivholdeplass KP1 med vendesløyfe.
  - 4.10 Forlengelsen av gang- og sykkelkulvert under fv. 337 Skeisvegen ved Fjellandsbyen og opparbeiding av kollektivholdeplass KP2 skal skje senest samtidig med bygging av gang- og sykkelveg videre sørover langs fv.337.
  - 4.11 Del av torg i felt 7, minimum 15 x 25 meter, skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse til første nye boenhet, jfr. punkt 11.2. Torget skal plasseres innenfor arealet vist i illustrasjonsplanen. Resterende del av torget kan avventes av hensyn til anleggsgjennomføringen for felt 10, men hele torget skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til den delen av bebyggelsen i felt 10 som omkranser torget.
  - 4.12 Lekeplass i felt 10 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for leilighetene i søndre del av felt 10. Leke-/aktivitetsområde i felt 11 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for leilighetene i felt 11.
  - 4.13 Samlings-/grillplasser skal ferdigstilles for hver leilighetsgruppe samtidig med bebyggelsen i den aktuelle gruppen.
  - 4.14 Golfhull sør for Velkomstsenteret skal erstattes og være operativt før anleggsarbeider i felt 1 FK kan igangsettes, og før opparbeidelse av P1 og skiløype SL 3.
  - 4.15 Det skal være opparbeidet ny dagparkering i P1 før utbygging av felt 2FK og 3FK. Det kan avtales trinnvis utbygging gjennom utbyggingsavtale. Før 2FK kan bebygges skal det avklares

- 
- om det skal etableres parkering PU5. Senest fem år etter opparbeidelse av P1 skal det gjøres en kapasitetsvurdering for å avklare om PU5 og PU6 må bygges.
- 4.16 Skiløype SL 3 skal være ferdig senest samtidig med første utbyggingsetappe av parkering P1.
- 4.17 Tilbringerheis i SL 2 fra P1 til SL 4 skal være ferdig senest samtidig med første utbyggingsetappe av parkering P1. Tilbringerheisen skal krysse gang- og sykkelveg f\_GS2 planskilt
- 4.18 Før det kan gis brukstillatelse for nye leiligheter (bruksendring av felt 5 holdt utenom) innenfor planområdet skal det være opparbeidet midlertidig turveg gjennom felt 1,2,3 og 5. Turvegen skal opprettholdes fram til det er bygget permanent gang- og sykkelveg o\_GS1 og f\_GS1 fra avkjørsel til P1 og fram til veg f\_V2. Midlertidig turveg skal ha minste bredde 2,5 meter.
- 4.19 Byggetiltak i felt 7 og/eller 11 skal skje før eksisterende boenheter i felt 5 FK og 9 FK kan bruksendres og seksjoneres. Dette kan fravikes gjennom sikring i utbyggingsavtale.
- 4.20 Gang- og sykkelveg f\_GS2 og uteareal mellom denne og byggene i felt 11 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for leilighetene i felt 11.
- 4.21 Skiløype SL6 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for mer enn 110 nye leiligheter innenfor OTG Skeikampen (bruksendring av felt 5 holdt utenom).
- 4.22 Område G3 skal opparbeides samtidig med bygging av leiligheter i felt 11.
- 4.23 **Omlegging av SL2 og ny nedføring av gang- og sykkelveg (f\_GS3) fra o\_GS1 til undergang under fylkesveg, skal være gjennomført før det gis byggetillatelse på BFT tomt 4.**

## § 5 Fellesbestemmelser PBL § 12-7, ledd nr. 3 og 12

### Hensyn til miljø, støy og forurensning

- 5.1 Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 kap. 3, tabell 3.
- 5.2 Plan for håndtering av overvann, vann og avløp for hele planområdet skal framlegges senest samtidig med første rammesøknad. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.
- 5.3 Gausdal kommune tillater ikke å føre overvann til kommunalt avløpsnett. Overvann fra tette flater (veger, hustak, parkeringsplass o.l.) skal fordrøyres på egen tomt.
- 5.4 Fordrøyning av overvann skal gjennomføres ved bruk av lokal overvannsdisponering, LOD-tiltak. Overvannshåndteringen innenfor området skal primært utføres med overflatebaserte løsninger. Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for sikre vannveger og flomveger, fordrøyning og biologisk mangfold. Det er ikke tillatt å tilføre bekkene så store mengder overvann at bekkeløp ikke kan la unna og på den måte kunne gi økt flomfare sideareal. Vannvegene må holdes fri for vannhindringer.

- Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.
- 5.5 Eksisterende bekker som går i rør gjennom planområdet skal gjenåpnes og holdes åpne. Alle bekkeløp med tilhørende sikker flomvei skal dimensjoneres for 200-års returperiode og et klimapåslag på minimum 40%. Det er ikke tillatt med byggetiltak oppå ev bekkelukninger, unntak er veger/skiløyper/grønnstruktur.
- 5.6 Tiltak for lokal flomforebygging/overvann fra tomt er tillatt innenfor alle arealformål.
- 5.7 Hele det utbygde området skal være inngjerdet, slik at beitedyr ikke kommer inn i området. Veier/ferdselsårer skal gjerdes med grind som slår utover, eller med ferist.
- 5.8 Anleggstrafikk skal følge Skeisvegen/Peer Gynt veien. Segalstadseterveien kan kun benyttes til anleggstrafikk etter spesiell tillatelse fra Gausdal kommune.

**Kulturminner** PBL § 12-7, ledd nr. 6

- 5.8 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses, jf. Lov om kulturminner. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

**Krav til søknad om tiltak**, PBL § 12-7, ledd nr. 1

- 5.9 Illustrasjonsplanen til reguleringsplanen skal være veiledende for detaljplanlegging og utbygging av området.
- 5.10 Søknad om tiltak eller søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig. Situasjonsplanen skal vise følgende:
- Plassering av bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Arealer skal beregnes i henhold til NS3940
  - Terrengeprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
  - Interne adkomstveger på tomta med stigningsgrad, parkeringsareal, snuplasser, terrengarbeid, ev. murer og andre melde-/søknadspliktige tiltak.
  - Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold.
  - Opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, herunder utstyr og beplantning.
  - Overflatevannshåndtering på tomta.

Kommunen kan kreve dokumentasjon av siktlinjer og eventuell endring i utsikt for nabobebyggelse.

For frittliggende småhus kan planen avgrenses til egen tomt, men den må vise terrengtilpasning til tilgrensende eiendommer/områder.

**Universell utforming** PBL § 12-7, ledd nr. 4

- 5.11 Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Nye leiligheter i blokk og nye leiligheter på bakkeplan skal være tilgjengelige boenheter i samsvar med reglene i teknisk forskrift. Inngangspartier, parkeringsplasser, veier og gangveier i planområdet skal, i den grad terrenget tillater det, tilfredsstillende prinsippene om tilgjengelighet for alle. I hvilken grad området er universelt tilrettelagt skal gå fram av rammesøknad.

**Bebyggelse og anlegg****§ 6 Fellesbestemmelser** PBL § 12-7, ledd nr. 1,4,7

- 6.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:  
Leilighetskompleks: 1 bil/leilighet på opptil 3 rom, 1,5 pr. leilighet med fire rom eller mer.  
Parkering skal etableres i fellesanlegg på bakkenivå eller under bakken.  
Eneboliger og frittliggende hytter: 2 biler pr. enhet.
- 6.2 Eiendommer kan opprettes, og bør i hovedsak følge formåls-/feltoppdelingen i plankartet. Innenfor hvert felt kan leilighetsbygg seksjoneres. Areal mellom husene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- 6.3 Ikke utbygde deler av byggeområdene skal planlegges og opparbeides som grønne oppholdsarealer med aktuelle fellesfunksjoner, felles for alle beboerne. Arealene skal planlegges og opparbeides slik at en får god sammenheng i terrenget på utearealene, veganlegg og grøntareal. Støttemurer og terrengendringer over 1 m høyde skal fremgå av rammesøknad. Det skal benyttes overordnet vegetasjon som hører naturlig til på stedet og frøblandinger som er tilpasset fjellområder i Sør-Norge.
- 6.4 FK1-5 og FK9: Carport/garasjer/boder som er fellesanlegg for leilighetsbyggene kan føres opp inntil 1 m fra nabogrense og 2 m fra formålsgrense mot veg eller skiløype. Mellom garasjeport og veg skal det være minimum 5 m avstand.
- 6.5 Byggeområdene skal knyttes sammen med et stinett som sikrer atkomst fra fritidsleiligheter til de sentrale lekeområdene i felt 10 og 11 og torget i felt 7. Stinettet skal så langt det er mulig være universelt tilrettelagt.
- 6.6 Innenfor hvert enkelt felt merket 1 til 16 skal bebyggelsen utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk, volumer, farger og arkitektonisk uttrykk. Hus kan være ulike, men skal samhandle slik at gruppen fremstår som en harmonisk enhet. Det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk, med vekt på trematerialer. Fasadekonstruksjonen skal bygges med tre som hovedmateriale og fasaden skal ha et klart treuttrykk, eventuelt i kombinasjon med andre materialer. Takflater og fasader skal ha matte og dempede farger. Solcellepaneler kan benyttes både på skråtak og vegger, forutsatt god arkitektonisk tilpasning. I forbindelse med plan for overvannshåndtering skal grønne tak vurderes brukt.
- 6.7 Fritidsleilighetene skal dimensjoneres og utformes slik at de er egnet for utleievirksomhet.

- 
- 6.8 Innenfor felt RE kan det plasseres felles oppsamlingsplasser for nødvendig renovasjon i samråd med GLØR. Avfallsplasser skal skjermes mot innsyn fra leilighetene med vegetasjon eller gjerder.
- 6.9 Tekniske anlegg for snøproduksjon og andre fellestiltak kan integreres i øvrig bebyggelse i byggeområdene.
- 6.10 Avkjørselspiler vist på reguleringsplanen kan justeres inntil 20 m i forbindelse med situasjonsplan for det enkelte felt. Avkjørslene skal plasseres slik at det er minimum 10 m avstand til annen avkjørsel (målt i senter avkjørsel) på motsatt side av atkomstvegen.
- 6.11 Trafoanlegg skal som hovedregel integreres i øvrig bebyggelse innenfor ett eller flere av byggeområdene.
- 6.12 I felt 6, 7 og 12 skal det til sammen og til enhver tid være minst 100 senger til utleie som «varme senger». Privateide leiligheter som leies ut skal ikke regnes med.
- 6.13 Felt som er regulert til fritidsboliger kan benyttes til parkering fram til de blir bygget ut.
- 6.14 Innenfor planområdet tillates etablert inntil 1500 m<sup>2</sup> detaljhandel.
- 6.15 Byggverk skal utformes med hensyn på energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for bruk av alternative energikilder, herunder biobrensel med pipeløsning, for bygg under 1000 m<sup>2</sup> BRA.

## § 7 Byggeområde frittliggende småhusbebyggelse, felt 14 BF

- 7.1 Området omfatter eksisterende frittliggende eneboliger.
- 7.2 Største tillatte mønehøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
% BYA = 20 %
- 7.3 Feltet skal ha en felles avkjørsel fra veg f\_V5.

## § 8 Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 1, 2 og 4 FK

- 8.1 I områdene kan det føres opp konsentrert fritidsbebyggelse.
- 8.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
% BYA = 40 % i felt 2, 45 % i felt 1 og 4. Bebyggelsen skal ha skrå takflater.
- 8.3 Felt 2 skal ha felles atkomst via felt 3. Felt 1 og 4 skal ha atkomst fra veg f\_V6 og gjennom P1. Felt 10 skal ha atkomst gjennom felt 4.
- 8.4 Under felt 2FK kan det etableres et parkeringsplan PU5 med atkomst fra P1.

## § 9 Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 3 FK

- 9.1 I områdene kan det føres opp konsentrert fritidsbebyggelse.
- 9.2 Største tillatte mønehøyde = 16 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
Største tillatte gesimshøyde = 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
Felt 3: % BYA = 30 %. Bebyggelsen skal ha skrå takflater.



9.3 Felt 3 skal ha atkomst fra veg f\_V5. Felt 2 skal ha atkomst fra f\_V5 via felt 3.

### § 10 Byggeområde fritidsbebyggelse i blokk felt 13 FB og 16 FB

10.1 I områdene kan det føres opp fritidsleiligheter i blokk.

10.2 Felt 13FB: Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 20 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 2 m. fra veggliv mot sør. Minimum 70 % av parkeringsplassene skal være under bakken.

Innenfor felt 13 kan bebyggelse føres opp uten hensyn til interne eiendomsgrenser.

Felt 16FB: Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 17 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 2 m. fra veggliv mot sør. Minimum 80 % av parkeringsplassene skal være under bakken.

Felt 13 og 16 FB: % BYA = 45 %. Bebyggelsen skal ha flate tak. Heishus og røroppstikk kan ha høyde inntil 2 m over største byggehøyde.

10.3 13 FB og 16 FB skal ha felles atkomst via veg f\_V4.

### § 11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Offentlig og privat tjenesteyting / hotell og overnatting/ servering/ forretning/ fritidsbebyggelse, felt 7 F/S/T/FB/H

11.1 Området omfatter vestre del av Velkomstsenteret og eksisterende butikklokale vest for dette, samt område for torg mellom felt 10 og 11.

11.2 Mellom Velkomstsenteret og gjennomgående gangveg f\_GS2 skal det etableres et felles torg som kan benyttes til skøytebane om vinteren. Torget skal være minimum 20 x 40 meter og være offentlig tilgjengelig.

11.3 Største tillatte mønehøyde = 18 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 7: % BYA = 60 %. Minimum 70 % av parkeringsplassene for leiligheter skal være under bakken i felt PU3 og/eller PU4. Øvrig parkering for leiligheter skal lokaliseres på P1.

11.4 Felt 7 skal ha felles atkomst via P4 fra f\_V3.

### § 12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Offentlig og privat tjenesteyting servering/ forretning/ fritidsbebyggelse, felt 10 T/S/F/FK

12.1 I områdene kan det føres opp leilighetsbygg kombinert med serveringssteder og butikker i lav blokk. Serveringssteder og butikker skal lokaliseres i 1. etasje rundt torget og lekeplassen.

12.2 I felt 10 skal det etableres en lekeplass med variert lekeutstyr tilpasset barn i ulike aldre.

Anlegget skal utformes med tanke på helårs bruk. Anlegget skal være minst 1,5 daa stort og minimum inneholde husker, klatrestativ med sklie og mulighet for sandlek. Utstyr skal monteres på fallsikre underlag. Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

12.3 Største tillatte mønehøyde = 18 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 10: % BYA = 45%. Minimum 70 % av parkeringsplassene for leiligheter skal være under bakken i felt PU4. Øvrig parkering for leiligheter skal lokaliseres på P1.

12.4 Felt 10 skal ha felles atkomst via felt 1 fra f\_V6.

### § 13 **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Forretning, servering, privat tjenesteyting, konsentrert fritidsbebyggelse felt 11 F/S/T/FB**

13.1 I områdene kan det føres opp leilighetsbygg kombinert med servicerelevante virksomheter.

Første etasje skal inneholde forretninger, serveringssteder, skiutleie og andre aktuelle servicetilbud knyttet til reiseliv. Mellom bebyggelsen i felt 11 og 12 skal det etableres et åpent leke- og aktivitetsareal med areal minimum 0,5 daa og bredde minimum 30 meter. Skiløype SL3 kan være integrert i anlegget. Leke-/aktivitetsarealet skal være offentlig tilgjengelig.

13.2 Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 19 m over høyden på f\_GS2 langs bebyggelsen. Gulv i første etasje skal ha maks. kotehøyde 779 moh. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 2 m fra vegglinn mot sør. Bebyggelsen skal ha flate tak. Heishus og røroppstikk kan ha høyde inntil 2 m over største byggehøyde.

Minimum 80 % av parkeringsplassene skal være under bakken. Øvrig parkering for leiligheter skal lokaliseres på P1.

Felt 11: % BYA = 40 %

13.3 Felt 11 skal ha felles atkomst via veg f\_V3, P4 og felt 7.

### § 14 **Byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse felt 5 og 9 FK**

14.1 Områdene omfatter eksisterende leilighetsbygg Skitorget med parkeringsarealer.

14.2 Største tillatte mønehøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Største tillatte gesimshøyde = 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 5: % BYA = 35 %

Felt 9: % BYA = 50 %

14.3 Felt 5 skal ha parkering i felt P2. Felt 9 har parkering internt i feltet.

### § 15 **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Konsentrert fritidsbebyggelse kombinert med hotell/overnatting felt 6 H/FB**

15.1 I området kan det føres opp leilighetsbygg.

15.2 Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

Felt 6: % BYA = 60 %

15.3 Minimum 70 % av parkeringsplassene for leiligheter skal være under bakken i felt PU7 og/eller PU4. Øvrig parkering for leiligheter skal lokaliseres på P1.

15.4 Felt 6 skal ha atkomst fra veg f\_V5.

---

**§ 16 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800): Konsentrert fritidsbebyggelse kombinert med forretning/tjenesteyting/servering/hotell-overnatting, felt 12 F/S/T/FB/H**

- 16.1 I områdene kan det føres opp leilighetsbygg kombinert med servicerelaterte virksomheter. Første etasje skal inneholde forretninger, serveringssteder, skiutleie og andre aktuelle servicetilbud knyttet til reiseliv.
- 16.2 Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 18,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Gulv i første etasje skal ha maks. kotehøyde 782 moh. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 2 m. fra vegglinn mot sør. Bebyggelsen skal ha flate tak. Heishus og røroppstikk kan ha høyde inntil 2 m over største byggehøyde. Minimum 80 % av parkeringsplassene skal være under bakken. Øvrig parkering for leiligheter skal lokaliseres på P3.  
Felt 12: % BYA = 80 %
- 16.3 Felt 12 skal ha felles atkomst via veg f\_V3, P4 og felt 7 og fra f\_V4.

**§ 17 Fritids- og turistformål, BFT**

- 17.1 Området omfatter fire-hyttetomter.  
Det tillates en boenhet per tomt. Innenfor hver enkelt tomt kan det oppføres tre bygg; hytte, anneks og garasje/bod.
- 17.2 Største tillatte mønehøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
Største tillatte gesimshøyde = 7 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.  
Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader.  
% BYA = 30 %. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/ er maksimalt 40 m<sup>2</sup>. For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m<sup>2</sup>.
- 17.3 Felt BFT skal ha felles atkomst (f\_V7) via P1.

**§ 18 Alpinanlegg, skiløype, skitrek SL1-6 (1410)**

- 18.1 I område SL 1 skal det etableres en gjennomgående skiløype som skal være tilgjengelig for allmennheten hele skisesongen. Løypa skal krysse Peer Gyntveien planskilt, og der terrenget senkes ned mot skiløypekulvert skal det etableres nødvendige sikringstiltak i form av gjerder, nett o.l. t. Bredde inne i kulvert skal være minimum 7 meter og fri høyde minimum 3,6 meter.
- 18.2 I SL 2 skal det etableres en tilbringerheis som kan transportere skiløpere fra parkeringsanlegget opp til heisanlegget. Ved siden av tilbringerheisen skal det etableres gjennomgående langrennsløype og løype for nedkjøring. Kryssing av gang-sykkelveg o\_GS2 og skiløype SL 1 skal skje planskilt, med en bredde for SL2 på minimum 10 meter. Samlet bredde for o\_GS2 og SL 1 under SL 2 skal være minimum 10 m og fri høyde minimum 3,6 meter.
- 18.3 SL3 skal være en gjennomgående skiløype innenfor OTGs byggeområde. Traseen kan justeres i forbindelse med rammesøknad for bebyggelse forutsatt at den ikke blir dårligere egnet til formålet. Der løypa krysser internt vegnett skal det etableres trafikksperrer i løypa

---

som hindrer skiløpere i å kjøre raskt ut i vegen. Traseen skal kunne benyttes som turveg i barmarkssesongen.

- 18.4 SL4 skal være et alpinområde tilrettelagt for små barn med skitrekking, grillplasser og akebakker.
- 18.5 SL6 skal være nedfart fra skibakken (SL5) til kollektivholdeplass KP1. Bredde skal være minimum 3 meter.

## § 19 Golfbane

- 19.1 Området skal benyttes til golfbane med tilhørende serviceanlegg.
- 19.2 Der skiløypa SL1 krysser golfanlegget og går ned i kulvert skal det etableres nødvendig sikring.

## § 20 Parkeringskjeller, overbygd parkering PU1-7

- 20.1 Det skal etableres underjordisk parkeringsanlegg i område PU1 - PU4.
- 20.2 Det kan etableres helt eller delvis overdekket parkering i felt PU5 – PU7. PU5 skal ha atkomst fra P1/PU6. PU6 skal ha atkomst fra P1. PU7 skal ha atkomst fra felt 6 H/FB.
- 20.3 Parkeringskjeller skal utformes slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. Det skal være heis fra p-kjeller til overliggende etasjer.

## § 21 Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL § 12-7, ledd nr. 7

- § 21.1 Ved utarbeidelse av byggeplan for veganleggene kan arealer avsatt til ulike vegformål endres til andre vegformål ved justering av linjeføring, kryss og konstruksjoner; forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafiksikkerhet, dårligere fremkommelighet eller dårligere estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplanen.

## § 22 Offentlig trafikkområde - kjøreveg o\_V1

- 22.1 o\_V1 omfatter fylkesveg 337 langs sørvestre del av utbyggingsområdet.

## § 23 Kjøreveg, privat f\_V2-7

- 23.1 F\_V2 er Peer Gyntvegen. Vegen skal justeres sidevegs ca. 5 m mot vest i et område langs golfbanen. Omlagt veg skal ha bredde 5,5 meter inkl. skulder.
- 23.2 F\_V3-6 skal benyttes til privat atkomstveg til OTG Skeikampen og boligeiendommer i felt 14 samt andre eiendommer som har vegrett gjennom OTGs eiendom. Veger skal opparbeides i bredde 5 m. inkl. skulder.
- 23.3 F\_V4 skal ikke vinterbrøytes på nordsiden av bestemmelseslinje ved SL1.
- 23.4 F\_V7 skal brukes til felles adkomstveg for BFT.

**§ 24 Private trafikkområder - fortau f\_F1-2**

- 24.1 F\_F1-2 skal benyttes til fortau, og være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk. F\_F1-2 kan justeres sidevegs i forbindelse med detaljert utforming av anlegget.
- 24.2 F\_F1 skal ha minste opparbeidete bredde 2,5 m inkl. kantstein. F\_F2 skal ha minste bredde 3 m inkl. kantstein. Kantstein skal senkes ned til 2 cm høyde ved overganger og kryss.
- 24.3 Største tillatte stigning 7%.

**§ 25 Offentlige trafikkområder – gang- og sykkelveg o\_GS1**

- 25.1 O\_GS1-2 skal brukes til gang- og sykkelveg.  
O\_GS 1 skal følge østsiden av Skeisvegen.
- 25.2 Minste bredde 3,5 m inkl. skulder. Største tillatte stigning 7%

**§ 26 Private trafikkområder – gang- og sykkelveg f\_GS1-3**

- 26.1 F\_GS1-2 skal brukes til privat gang- og sykkelveg som er åpen for allmenn ferdsel.  
F\_GS 1 skal følge østsiden av Skeisvegen/Per Gyntvegen. F\_GS2 skal gå fra f\_V4 og gjennom planområdet østover, nord for Velkomstsenteret. F\_GS2 kan justeres sidevegs i forbindelse med detaljert utforming av anlegget.
- 26.2 F\_GS2 kan benyttes til kjøreveg for servicekjøretøy knyttet til drift og vedlikehold, renovasjon og varelevering, og til utrykning for alle typer utrykningskjøretøy. Bommer skal kunne åpnes ved utrykning og vedlikeholdsarbeid.
- 26.3 F\_GS2 skal ha belysning med kabler i grunnen.
- 26.4 Minste bredde 3,5 m inkl. skulder. Største tillatte stigning 7%.
- 26.5 **F\_GS3 skal brukes til felles gang- og sykkelveg på sommerstid og skiløype om vinteren. Største tillatte stigning 12 %.**

**§ 27 Kollektivholdeplass KP1-2**

- 27.1 I område KP1 skal det etableres bussholdeplass med vendesløyfe. I område KP2 skal det etableres bussholdeplass. Bussholdeplasser utformes i samråd med SVV og Opplandstrafikk. På KP1 skal det settes opp leskur. Holdeplassene skal være universelt utformet.

**§ 28 Annen veggrunn AVG**

- 28.2 Vegskjæringer og -fyllinger skal såes til med frøblanding egnet for fjellområder i sør-Norge.
- 28.3 **Eksisterende trafo innenfor AVG tillates flyttet.**

**§ 29 Parkering P1-4**

- 29.1 På parkeringsplass P1 skal det etableres hente/bringesløyfe for passasjerer, dimensjonert for personbil. P1 skal tilrettelegges for minimum 170 plasser. Areal innenfor byggegrensen mot

fylkesvegen kan benyttes til manøvrering i forbindelse med bakkeparkering, men ikke til parkering.

Veg f\_V6 og V7 skal ha atkomst gjennom P1.

P1 skal ha innkjøring fra fylkesvegen ved grensen mot BFT og utkjøring ca. 80 m lenger vest.

29.2 P3 skal være reservert for servicebedrifter og ansatte, samt plass for ambulanse.

29.3 På parkeringsplass P3 kan det bygges smørebod på inntil 150 m<sup>2</sup>. Boden skal lokaliseres inn mot f\_GS2, jfr. illustrasjonsplan.

29.4 På parkeringsplass P4 skal det være vendesløyfe dimensjonert for buss. Plassen skal dimensjoneres for minimum 15 parkeringsplasser, hvorav minimum 2 plasser tilrettelagt og reservert for forflytningshemmede.

### Grønnstruktur

#### § 30 Naturområde G1-2, grønnstruktur G3

30.1 Områdene skal ligge som vegetasjonsskjermer og grønne overgangssoner mellom internvegnett, skianlegg og boligbebyggelse.

30.2 Område G3 skal opparbeides som et aktivitetsområde med vekt på allsidig lek både sommer og vinter.

### Hensynssoner

#### § 31 Hensynsone – frisiktsoner i kryss

31.1 I siktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5m over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammete trær med diameter under 30 cm kan aksepteres. Snøopplag i vintersesongen skal ikke overskride 0,5 m høyde.

#### § 32 Faresone – flomfare

32.1 Innenfor faresonene skal det sikres flomløp knyttet opp mot høyereliggende bekkelar og utløp mot Skeiselva. Sikkerhetskravet for bekkeløpet er gitt i § 5.5. Det er ikke tillatt med byggetiltak (jfr. pbl § 1-6) innenfor faresonen.

### Bestemmelsesområde PBL § 12-7 nr. 1

#### § 33 Anleggs- og riggområde

33.1 Innenfor bestemmelsesområdene anleggs- og riggområde vist på plankartet tillates midlertidige anlegg, oppstillingsplasser for maskiner, lagring av materialer, samt mellomlagring og sortering av masser knyttet til gjennomføringen av tiltaket.

33.2 For den delen av anleggsbeltet som berører golfbanen, må det benyttes fiberduk og pukk over jordlaget for å skåne jordstruktur og inntrengning av pukkmasser. Fiberduk og bærelag fjernes etter anleggsslutt.

33.3 Alle berørte arealer skal istandsettes straks anlegget er ferdigstilt.

Midlertidig anleggs- og riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Opphør av midlertidig anleggsbelte vedtas av administrasjonen.