

## Reguleringsføresegner for:

# Detaljreguleringsplan Eidfjord Resort Vest

## Eidfjord kommune

Rev 6\_datert 11.01.2021

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering ny oppstart regulering 16.7.2019 og planprogram		18.9.2019	PSO
1.gongshandsama i planutvalet	20/093	19.08.2020	
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 25.08 - 09.10.2020			
2.gongshandsama i planutvalet			
<b>Vedtak i Eidfjord kommunestyre</b>			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

PlanID: 2015002

Arkivsaknr:

# 1 Planområdet og føremål med planen

## 1.1 Føremål med planen

Føremål med planen er å leggje til rette for alpindestinasjon med tilhøyrande fjellandsby og hytteområde i Fetalia. Eksisterande ski-/turløyper skal vidareførast gjennom planområdet.

## 1.2 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 2020-11-11.

## 1.3 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2.ledd nr.1

- Fritidsbusetnad (1121)
- Fritidsbusetnad – konsentrert (1122)
- Sentrumsområde (1130)
- Fritids- og turistformål (1170)
- Hotell / Overnatting (1320)
- Skianlegg (1410)
- Skiløypetrasé, turveg, skutertrasé (1420)
- Vass- og avløpsanlegg (1540)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- Anna uteopphaldsareal (1690)

Samferdsle og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2.ledd nr.2

- Køyreveg (2011)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Kombinert føremål (2900);  
Vinterparkering for snøskuter (2800), Sommar friluftsføremål (5130)

Grøntstruktur, jf. PBL § 12-5, 2.ledd nr.3

- Turveg (3031)

Landbruk- natur og friluftsføremål, jf. PBL § 12-5, 2.ledd nr.5

- Friluftsføremål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL § 12-5, 2.ledd nr.6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Omsynssoner, jf PBL § 12-6

- Sikringssone, frisikt H140
- Andre sikringssoner, Skiheis H190
- Faresone, rasfare H310
- Faresone, flaumfare H320
- Krav til infrastruktur, H410
- Omsyn landskap H550

- Bevaring naturmiljø H560
- Bevaring kulturmiljø H570
- Bandlegging etter lov om kulturminner H730

Føresegningsområde, jf. PBL §12-7

## 2 Felles føresegner

### 2.1 Terrenginngrep og terrengtilpassing

Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng. Synlege støttemurar skal i minst mogleg grad nyttast, men kan tillatast dersom ein byggjer natursteinsmurar.

### 2.2 Naturmangfald

Torv og jord som vert fjerna under anleggsarbeid skal i størst mogleg grad takast vare på i anleggsperioden og brukast i utomhusanlegg, på fyllingar, i skråningar og ved tildekking av areal langs vegar og anlegg. Det er krav om at tildekking av jordskråningane og ved terrenginngrep i anleggsfasen skal skje med stadeigne masser, tilplanting skal skje med stadeigen vegetasjon og tilsåing utførast med naturmark-frø.

### 2.3 Overvatn

Handtering av overvatn innafor byggjeområda skal skje i samsvar med godkjend plan for VA. Dagens opne vassvegar skal så langt råd ivaretakast som overvassanlegg inimellom bygge- og trafikkområda. Innafor dei enkelte byggjeområda for fritidsbustadar skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon og fordrøyning på eigen grunn for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn, skal dette gjerast slik at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserer kvaliteten på areala nedstraums utsleppspunktet. Anlegg for overvatn skal fortrinnsvis opparbeidast som opne anlegg i dagen, og inngå som eit element i uteområda, sjå òg punkt 11.3.1 om utforming i planen.

### 2.4 Parkering

Krav til parkeringsdekning for bilparkering er gjeve i føresegnene for dei einskilde utbyggingsformåla.

Minst 5 % av parkeringsplassane skal vera reservert rørslehemma, unnateken er parkering for frittliggande fritidsbustader. Desse plassane skal ligge nær inngangane og med universell tilkomst.

Minst 5 % av parkeringsplassane i fellesanlegg i byggjeområda (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for nullutsleppbilar og leggst til rette med ladestasjon.

Parkering for hytter, leilegheiter og hotell kan etablerast på eigen grunn eller i parkeringsanlegga P2 og/eller P7. Det same gjeld for parkeringsplassar til bygg med forretning/kontor/bevernting.

### 2.5 Renovasjon

Returpunkt for avfall for områda regulert til fritidsbusetnad og konsentrert fritidsbusetnad er vist med eigne areal på plankartet, R1 – R4.

Innafor kvart av dei øvrige byggjeområda skal det leggjast til rette for returpunkt for avfall i tilknytning til regulert køyreveg. Miljøstasjonar/avfallstasjonar kan plasserast innafor alle byggjeområda. Plassering og utforming av renovasjonsløyisinga skal fastsetjast ved søknad om løyve til tiltak.

## 2.6 Kulturminne

## 2.7 Krav om arkeologisk utgraving

Før iverksetjing av tiltak i medhald av reguleringsplanen skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminnelokalitetane i planområdet, id. 215535, 215536, 215537, 215540, 215541, 215542, 262937, 262938, 262939, 262940 og 262949, som er vist som område for føresegn #5, #10, #11, #7, #12, #9, #13, #14, #4, #8 og #6 i plankartet.

Tiltakshavar skal ta kontakt med kulturminneforvaltinga i Vestland fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkinga kan fastsetjast.

Utgiftene til den arkeologiske granskinga skal dekkjast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

### 2.7.1 Generell varslingsplikt

Dersom det under arbeid eller annan verksemd i planområdet kjem fram gjenstandar eller restar som syner eldre aktivitet i området, skal arbeidet straks stansast og kulturminnemynde varslast jf. lov om kulturminne §8 2.ledd.

## 2.8 Støy

T1442/2016 og rettleiing i M128 skal leggjast til grunn for all verksemd i planområde.

Prosjektering og opparbeiding av KV2 mellom Drøllstølsbekken og første rundkøyring, skal gjennomførast i tråd med støyberekning for å sikre at støynivå for fritidsbustader innafor FB04 til FB09 og tomtene 107 til 124, er i samsvar med T-1442. Terrengskjerming langs vegen skal vera den føretrekte løysinga ved behov for støyskjerming. Støy frå til dømes heisanlegg, snøkanoner, ball-/nærmiljøanlegg, arrangement, serveringsstadar og høgtalar ute, skal ligge innafor grensene og kan krevjast dokumentert av kommunen.

## 3 Utfyllande planar og dokumentasjonskrav

### 3.1 Utfyllande planar

#### 3.1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved situasjonsplan som syner planlagd bygg/tiltak med anlegg.

#### 3.1.2 Samla situasjonsplan for sentrumsområda

Ved søknad om løyve til tiltak for sentrumsformål skal det leggjast fram ein samla situasjonsplan for alle sentrumsområda. Planen skal syna detaljert plassering av bygg med høgder, utforming av gatetunet med tverrsnitt, prinsipp for plassering av tverrsamband, tilstøytande uteoppfallsareal, materialval, avkøyring, parkering, interne vegar, terrengarrondering inkl. eksisterande og nytt terreng, handtering av overvatn, renovasjonsløyving, gammalt og nytt terreng med høgder, støttemurar, midlertidig eller permanent masseplassering, vegetasjon som skal sikrast, og liknande.

Til situasjonsplanen skal det leggjast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert ivaretekne.

## 4 Rekkjefylgjekrav

### 4.1 Kryss RV7 og Gang- og sykkelveg Fossli-Garen

Det kan ikkje gjevast igangsetjingsløyve til fleire enn 100 einingar/fritidsbustadar innanfor planområdet før kryss mellom rv. 7 og Fetavegen er godkjent av Statens vegvesen og opparbeidd, og gang- og sykkelveg mellom Fossli og Garen er opparbeidd.

### 4.2 Interne rekkjefylgjekrav

#### 4.2.1 Generelt:

Rekkjefylgjekrav om at tiltaket skal vere «sikra opparbeidd» er oppfylt for aktuelt byggjeområde når tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale eller finansieringsavtale med Eidfjord kommune.

#### 4.2.2 Fri ferdsel og opne ski- og turløyper

Det skal vera fri ferdsel og opne skiløyper og turløyper gjennom heile byggjeperioden. Ved behov skal dessa mellombels leggjast om, skiltast og sikrast. Skiløypetrasé og/eller turveg skal leggjast til rette i samsvar med plankartet. Dersom desse er etablerte, men vert øydelagd under byggjeverksemd, skal dei tilbakeførast i minimum opphavleg stand, seinast ved avslutning av det aktuelle tiltaket.

#### 4.2.3 KV2

- a) Tilkomstvegen kan etablerast som mellombels veg, men skal vera opparbeidd som permanent veg som vist i plan seinast eitt år etter at bruksløyve for fyrste servicebygg innafor BFT er gitt. Mellombels veg skal ligge i regulert vegareal.
- b) I samband med søknad om løyve til etablering av KV2 skal det dokumenterast tilfredsstillande støynivå for dei tilgrensande byggeområda FB04 - FB09 og tomtene 107 - 124
- c) Ved bygging av veg KV2 skal ein i anleggsfasen sikre skiløypene S og ST sin funksjon gjennom vintersesongen. Før vegen kan takast i bruk skal skiløypene vera ferdig opparbeidd/retablert og planfrie kryssingar av KV2 skal vera ferdigstilte.

### 4.3 Krav til opparbeiding av infrastruktur ved byggetiltak

#### 4.3.1 Fylgjande tiltak skal vera opparbeidde før bruksløyve for kvart einskilde bygg kan gjevast:

- a) Køyreveg med tilhøyrande regulerte snuplassar fram til det respektive byggjeområdet
- b) Vass- og avløpsordning skal vera etablert til det respektive byggjeområdet
- c) Returpunkt for avfallshandtering som byggetiltaket naturleg soknar til skal vera etablert

#### 4.3.2 Krav til opparbeiding for namngitte område

- a) Tiltak på høgareliggjande område enn 800 m.o.h. kan berre gjennomførast etter at overvasshandtering nedstraums tiltaket er gjennomført i tråd med godkjent VA-rammeplan. Midlertidige løysingar for handtering av overvatn kan godkjennast av kommunen.
- b) For felta BS1 til BS17 skal tilstøytande del av gatetun i form av ein minimum 3 m brei gjennomgåande gangveg, og sona mellom bygg og gatetun, vera etablert før bygg kan takast i bruk.
- c) For felta FB01 til FB09 skal utomhusanlegg og oppholdsareal i tilknytning til felta, og gangpassasjar gjennom dei respektive felta vera etablert før bygg kan takast i bruk.
- d) Før den einskilde parkeringsplass P2 - P7 vert gjeve bruksløyve, skal tilstøytande turveg og gangareal vera etablert.

- e) P2 skal vera opparbeidd seinast 2 år etter at fyrste skiheis er sett i drift. BS13 skal kunne nyttast som mellombels parkering inntil P2 er etablert.
- f) Før driftsbygg til heis A kan takast i bruk, skal KV9 med busshaldeplass, uteopphaldsareal og skiløype S4 vera etablert.
- g) Før fritidsbustader på tomtene 65 - 106 kan takast i bruk, skal SK vera etablert.

#### 4.4 Krav til utbyggingsfasar

- a) Tomtene 65 - 106 og FB03 kan ikkje gjevast byggjeløyve før Heis C og minimum eit servicebygg innafor BFT-området er etablert.
- b) Tomtene 107 til 111 og FB06 - FB08 kan ikkje gjevast byggjeløyve før Heis A og B er etablert.

## 5 Eigarform

Ingen areal innafor planområdet vert regulert til eigarform offentleg eller felles. Alle areal er regulert til annan eigarform.

## 6 Arealføremål §12-5 nr. 1 Bygningar og anlegg

### 6.1 Utnyttingsgrad

% BYA reknast ut frå areal regulert til reguleringsføremålet. Dersom ikkje anna er oppgjeve, skal ikkje parkeringsareal på terreng inngå ved utrekning av BYA.

### 6.2 Byggjehøgder

Byggjehøgder er gjeve for dei ulike byggeområda som maksimal mønehøgde i meter. Høgda reknast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget, dersom ikkje anna er gjeve i føresegnene til kvart felt.

### 6.3 Utforming av bygningar og anlegg

Det skal leggjast vekt på plassering, storleik, materialbruk, detaljering og fargebruk slik at heile planområdet utgjer ein arkitektonisk heilskap. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei får ei god estetisk utforming basert på varige materiale, og med høg arkitektonisk kvalitet.

Bygningar skal som hovudregel ha saltak parallelt med landskapet, med maksimal takvinkel 35 grader.

Fargebruken skal vera avdempa, og ein skal bruke fargar som fell godt inn i omgjevnadene og landskapet. Det skal ikkje nyttast reflekterande tak- og fasademateriale. Solcelleanlegg på tak og/eller fasade er tillate.

### 6.4 Fritidsbustadar (1121)

- Det kan førast opp ein fritidsbustad med ein tilhøyrande garasje/uthus på kvar tomt. Garasjar/uthus skal saman med fritidsbustaden utgjere ein heilskap i form, materialbruk og fargeval.
- Maksimal utnyttingsgrad er 20% BYA, men likevel maks 200 m<sup>2</sup> BYA der %-BYA tilseier høgare utnytting
- Maksimal mønehøgde 6,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For tomt nr. 7-9, 12-15, 31-36 og 41, kan ein tillate underetasje og då med maksimal mønehøgde 7,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

- Maksimal fyllingshøgde er 1,5 m frå opphavleg terreng, målt loddrett frå fyllingstopp til opphavelg terreng. Men likevel slik at høgdeforskjell mellom fyllingsfot og fyllingstopp ikkje overskrid 3 m.
- For tomter som krev terrengopparbeiding med skjering, skal forholdet mellom fylling og skjering vera 40/60. Skjering skal målast frå opphavelg terreng og loddrett på skjeringsbotn. I desse tilfelle vert maks fyllingshøgde sett til 2,5 meter målt loddrett frå fyllingstopp, og maks høgdeforskjell mellom fyllingsfot og fyllingstopp 4 meter.
- Maksimal høgde på grunnmur er 0,5 m. Dette kravet kan fråvikast for hytter med tillate underetasje.
- Areal for parkering av 2 bilar pr. bueining skal opparbeidast innanfor eige tomt.
- Areal som ikkje vert bygd ned skal i størst mogleg grad vera urørt og behalde eksisterande vegetasjon.
- Gjerde er ikkje tillate, med unntak av sikringsgjerde mot bratte parti. Eventuelle sikringsgjerde skal ha mørke fargar for best mogleg landskapstilpassing.

## 6.5 Fritidsbustadar konsentrert FB01 (1122)

- Det kan førast opp bygg for fritidsbustadar med fleire bueiningar i kvart bygg.
- Maksimal utnytingsgrad er 40% BYA.
- Innafor føremålet gjeld generelt at byggegrense er samanfallande med eigedomsgrense. Langs køyreveg er byggegrense likevel 4 meter frå eigedomsgrense.
- Bygg kan førast opp med 2 etasjar pluss loft og underetasje for parkering.
- Mønehøgde kan maksimalt vera 11,5 meter over gjennomsnittleg planert tilkomstveg forbi feltet.
- Fyllingshøgde i skrått terreng kan maksimalt vera 1,5 m frå opphavleg terreng, målt loddrett frå fyllingstopp til opphavelg terreng. Men likevel slik at høgdeforskjell mellom fyllingsfot og fyllingstopp ikkje overskrid 3 m.
- Det kan leggjast til rette for parkering i sokkel/kjellaretasje. Parkeringsdekning skal minimum vera 1,2 p-plassar pr. bueining.
- Innfor området skal det etablerast felles uteareal som er lagt til rette for opphald og aktivitet for dei minste som skal vera ferdig stilt samstundes med bustadane.
- Areal som ikkje vert bygd ned skal i størst mogleg grad vera urørt og behalde eksisterande vegetasjon.
- Gjerde er ikkje tillate, med unntak av sikringsgjerde mot bratte parti. Eventuelle sikringsgjerde skal ha mørke fargar for best mogleg landskapstilpassing.

## 6.6 Fritidsbustadar konsentrert FB02,FB03, FB06, FB07 og FB08 (1122)

- Det kan førast opp bygg for fritidsbustadar med fleire bueiningar i kvart bygg.
- Maksimal utnytingsgrad er 30% BYA.
- Innafor føremåla gjeld dei generelle reglane for avstand til eigedomsgrense. Langs køyreveg er byggegrense likevel 4 meter frå eigedomsgrense.
- Bygg kan førast opp med 2 etasjar pluss loft og underetasje til parkering. Mønehøgde kan maksimalt vera 11,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- Fyllingshøgde kan maksimalt vera 1,5 m frå opphavleg terreng, målt loddrett frå fyllingstopp til opphavelg terreng. Men likevel slik at høgdeforskjell mellom fyllingsfot og fyllingstopp ikkje overskrid 3 m.
- Høgde på grunnmur kan maksimalt vera 0,5 m.
- Sportsbodar kan førast opp som felles frittstående bygg, fortrinnsvis eitt bygg pr. leilegheitsbygg.
- Innfor kvart område skal det etablerast felles uteareal som er lagt til rette for opphald og aktivitet for dei minste. Utearealet skal liggje sentralt i feltet og med lett tilkomst frå hovudingangane.

- Det kan leggjast til rette for parkering i sokkel/kjellaretasje, eller i dagen med egen carport/parkeringsområde. Parkeringsdekning skal minimum vera 1,2 bilar pr. bueining.
- Areal som ikkje vert bygd ned skal i størst mogleg grad vera urørt og behalde eksisterande vegetasjon.
- Gjerde er ikkje tillate, med unntak av sikringsgjerde mot bratte parti. Eventuelle sikringsgjerde skal ha mørke fargar for best mogleg landskapstilpassing.

## 6.7 Sentrumsformål BS01 – BS17 (1130)

I sentrumsformåla kan ein etablere fritidsbustadar, turistverksemd, overnattingsverksemd, forretning, beverting og andre servicefunksjonar knytt til idrett, kultur, rekreasjon og fritid. Kontor knytt til turist-/fritidsverksemda er tillate.

Kvart byggeområde kan byggjast ut einskildvis, eller fleire område kan byggjast ut i samanheng. Det skal sikrast trygge gangsamband mellom byggeområda i sentrumsområda.

Mellom rekkja av sentrumsformåla BS03-BS06 på den eine sida og BS08-BS12 på den andre sida, skal uteopphaldsareal fungere som eit gatetun. For dei deler av bygg som vender mot gatetunet gjeld:

- Alle felta skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot gatetunet. 1. etasjar i bygg som vender mot gatetunet skal leggjast til rette for publikumsretta verksemd med direkte inngang frå gatetun. 1. etasje i bygg mot gatetun skal ha minimum 4 m fri innvendig høgde. Fasadar må planleggast med inngangar og innsyn til 1. etasje slik at gatetunet vert ein aktiv felles møteplass.
- Innanfor områda BS01 til BS17 tillatast det inntil 3500 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.
- Innafor sentrumsområda gjeld generelt at byggegrense er samanfallede med eigedomsgrense. Langs køyreveg er byggegrense likevel 4 meter frå eigedomsgrense.
- Langs gatetunet skal fasade innafor områda BS03-06 og BS08-12 leggjast minst 1,5 m maks 5 m frå regulert føremålsgrænse.
- Sona mellom gatetun og bygg skal opparbeidast slik at heile tverrsnittet mellom fasadane langs gata utgjør ein heilskap. Sona kan nyttas til grøntområde, tilkomstzone, snøopplag og til gatemøblering og opphald. I denne sona kan ein og byggje svalgangar/overdekkta gangvegar.
- Mellom bygningane skal det etablerast allment tilgjengelege gangvegar/stiar som knyter saman gatetunet og vegane KV9 / KV10.

Som ei midlertidig løysing under utbyggingsperioden, kan BS13 nyttast til parkeringsareal for dagsbesøkjande. Mellombels parkering skal avsluttast og flyttast til permanent parkering P2 seinast 2 år etter at fyrste skiheis er sett i drift.

Innafor kvart byggeområde skal det etablerast tilstrekkeleg med parkeringsplassar, minimum tilsvarande 1,2 p-plass pr. bueining og 1 p-plass pr. 300 m<sup>2</sup> forretning/kontorareal. Parkering til forretning kan leggjast til parkeringsplass P2 eller P7. Det kan etablerast parkeringskjellarar under alle bygga innafor BS1 til BS 17. Parkeringskjellar kan etablerast enkeltvis eller samla for to eller fleire byggeområde, jf. punkt 12 føresegningsområde. Maks høgde på synleg parkeringsfasade er 0,5 m mot gatetun og skiløyper.

Maksimalt etasjetal, maksimal mønehøgde og maksimalt bruksareal (BRA) er synt i tabellen. Mønehøgde skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng. Areal til parkering, både innomhus og utomhus, inngår ved utrekning av BRA.



Område	Tal etasjar	Mønehøgd	Maks BRA m <sup>2</sup>
BS01	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	4500
BS02	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	5300
BS03	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	5000
BS04	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	2500
BS05	4 + loft og parkeringskjellar	16 m	5600
BS06	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	5600
BS07	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	3500
BS08	4 + loft og parkeringskjellar	16 m	7600
BS09	2 + loft og parkeringskjellar	10 m	2500
BS10	2 + loft og parkeringskjellar	10 m	2500
BS11	2 + loft og parkeringskjellar	10 m	3000
BS12	2 + loft og parkeringskjellar	10 m	1300
BS13	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	5700
BS14	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	12000
BS15	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	8500
BS16	1 + loft	6 m	800
BS17	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	3500

### 6.8 Fritids- og turistformål BFT (1170)

Området skal byggjast ut for leik og aktivitet, og skal vera tilgjengeleg til alle årstider. Aktivitetar kan variere gjennom årstidene. Terrenget kan opparbeidast for å vera tilpassa aktivitetar, og installasjonar som t.d. skiband og leikestativ kan monterast.

Det kan etablerast inntil tre servicebygg som kvar kan ha inntil 180 m<sup>2</sup> BYA grunnflate. Alle bygg tillatast med inntil to etasjer pluss loft og maks mønehøgd på 10 meter over gjennomsnittleg terreng. Funksjon for bygga skal vera knytt til tenesteyting for leike- og aktivitetsområdet.

I samband med byggesøknad skal terrengopparbeiding, installasjonar, bygg og elles uteområde tydeleg skildrast på situasjonsplan og ved hjelp av snitt-teikningar.

### 6.9 Hotell HO1 – HO3 (1320)

I områda kan det etablerast hotell og/eller overnattingsverksemd med tilhøyrande serviceanlegg.

Innafor kvart byggjeområde skal det etablerast tilstrekkeleg med parkeringsplassar, minimum tilsvarande 0,75 p-plass pr. hotellrom for gjestar og tilsette. Det kan etablerast parkeringskjellar. Maks høgde på synleg parkeringsfasade mot turveg er 0,5 m.

Maksimalt etasjetal, maksimal mønehøgd og maksimal bruksareal (BRA) er synt i tabellen. Areal til parkering, både innomhus og utomhus, inngår ved utrekning av BRA.

Område	Tal etasjar	Mønehøgd	Maks BRA m <sup>2</sup>
HO1	4 + parkeringskjellar	16 m	6000
HO2	4 + parkeringskjellar	16 m	10000
HO3	3 + loft og parkeringskjellar	13 m	3500

## 6.10 Skianlegg, Alpint skianlegg (1410)

- A. Innafor området alpint skianlegg skal det opparbeidast skiheisar, nedfartar, tekniske bygg og andre installasjonar som er knytt til alpinanlegget sin funksjon.
- B. Nedfartar treng ei grad av terrengtilpassing som vil krevje reetablering av terreng, fortrinnsvis med stadlege massar.
- C. Skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løypetrasear, trekktrasear, anlegg for snøproduksjon, lysanlegg, tilkomstvegar langs heistrasear til topp-punkt for drift, samt bygg for drift og vedlikehald kan oppførast/opparbeidast i området.
- D. I tilknytning til skiheisar kan det byggjast driftsbygg ved alle endestasjonar, både botn- og toppunkt. Kvart bygg kan maksimalt ha 7 meter mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng og maksimalt BYA 50 m<sup>2</sup>.
- E. Det skal byggast ei heilårs bru i nord, med mellom 30 og 35 meter opning over Drøllstølsbekken. Samla lengde inklusive landkarane og tilpassing av terreng kan være inntil 110 m mellom masta på begge sider av bekken. Brua skal ha ein breidde på 10-12 meter og skal ha plass til både skiløype/turveg og nedfart.
- F. Det skal byggast ei bru lenger sør over Drøllstølsbekken på min. 6 meter breidde som bind samene nedfartar frå heis B og heis E. Brua skal vera heilårsbru slik at den kan nyttast av syklistar og turgåar.
- G. Mindre terrenginngrep i samband med opparbeiding av løyper og sikringstiltak er tillat.
- H. Deler av terrenget i nedfartar kan leggjast til rette for heilårsbruk for sykling, med til dømes sykkelstiar og sykkelpark. Området kan også leggjast til rette for øvrige fritidsaktivitetar på barmark. Det kan også etablerast stiar med dekke av grus eller bark i ei breidde på inntil 1,5 meter. Tilrettelegging av terreng for aktivitet på barmark skal godkjennast av kommunen.
- I. Det må ikkje leggjast til rette for aktivitet som kan hindre eller koma i konflikt med trygg bruk av tilgrensande skiløypetrasé.
- J. Heis A skal ikkje vera i drift mellom fyrste helg etter 1.mai og 15.juni.
- K. Ved søknad om byggjeløyve for heis A, skal det leggjast fram ein «ferdselsplan» for opparbeiding og informasjon på barmark.
- L. Det er forbod mot etablering av langrensløyper/turløyper frå toppstasjonane ut av planområde, med mindre desse fører direkte ned i skogsbelte mot Sysendalen.
- M. Ved igangsetjing av fyrste heis, skal det føreligge ein informasjonsplan for brukarar med målsetting om å bidra til redusert ferdsel inn i villreinområdet. Dette gjeld særskilt for vintersesongen når heis A er i bruk. Utarbeiding av planen skal skje i samråd med villreinfagleg kompetanse og kommunen, sjå og punkt 11.4.2.
- N. Lysanlegg skal etablerast slik at strølys begrensa ved å vinkle lyset presist, at det brukast lågast mogleg høgde på master og at lysanlegg er bare slått på når det er naudsynt for drifta av alpinanlegget.

## 6.11 Skiløype S1-S4 (1420)

Skiløypetrasé S skal vera trasé for oppkøyring av skiløyper vinterstid. Terrenget innafor føremålet kan leggjast til rette for enklare bruk av løypemaskin. Etter terrenginngrep skal areala dekkast til med stadeigen vegetasjon. Skiløypene kan ljossetjast.

Der S4 går langs skianlegg, skal skiløypa vera prioritert, og der det er mogleg skal skiløypa vera fysisk sikra frå skianlegget.

I kryssingspunkt mellom skiløype S1/S2 og køyreveg KV2 skal det etablerast planfri kryssing. Andre kryssingspunkt mellom skiløyper S og køyrevegar skal utformast med tilstrekkeleg sikt for å sikra brukarar av skiløypa trygg kryssing.

## 6.12 Skiløype/turveg ST1-ST3 (1420)

Skiløype/turveg skal vera trasé for oppkøyning av skiløyper vinterstid. Traseen skal nyttast som turveg i barmarksesongen og skal opparbeidast med grusa/fast dekke i minst 3 meter breidde. Etter godkjenning frå kommunen kan traseen justerast for best mogleg landskapstilpassing. ST-områda skal lyssetjast.

I kryssingspunkt mellom ST2/ST3 og KV2 skal det etablerast planfri kryssing. Kryssingspunkt mellom ST1/ST2 og køyreveg KV3 skal utformast med tilstrekkeleg sikt for å sikra trygg ferdsel.

## 6.13 Skuterløype SK (1420)

Trasé for skuterløype skal tilretteleggjast for ferdsel med beltegåande snøkøyretøy. Deler av løypa skal byggjast opp noko høgare enn opphaveleg terreng for å fungere som flaumsikring i tråd med flaumfarevurdering.

Kryssingspunkt mellom SK og KV8 skal utformast med tilstrekkeleg sikt for å sikra brukarar trygg kryssing.

## 6.14 Vass- og avløpsanlegg VA1-VA2 (1540)

Områda er sett av til anlegg for vatn- og avlaupsforsyning. På VA1 skal det førast opp bygg knytt til avløpsanlegg på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA. Område VA2 skal nyttast til vassforsyning og tillatast oppført høgdebasseng for vatn. Høgdebasseng kan vera maks 6 m høgt målt frå botn og ferdig planert terreng med tilkomst frå nord. Maks. BYA er 600 m<sup>2</sup> for høgdebasseng som kan etablerast i to trinn.

Alle bygg skal utførast i jordfargar og ha eller blendast med naturleg overflate, som t.d. naturstein eller tre. Byggegrensa er lik formålsgrensa.

## 6.15 Renovasjon R1, R2 og R4 (1560)

Det skal etablerast returpunkt for avfall innafor områda. Områda kan også tilretteleggjast for felles miljøstasjonar/avfallstasjonar. Alle bygg skal utførast i jordfargar og ha eller blendast med naturleg overflate, som t.d. naturstein eller tre. Bygg skal ikkje vera større enn BYA=20 m<sup>2</sup> og ha maksimal mønehøgde på 5 meter.

## 6.16 Andre særskilt angitt bygningar og anlegg, Drift (1590)

Innafor området skal det etablerast driftsbygg for alpinanlegg i tilknytning til startpunkt for heis A. Bygget skal mellom anna ha funksjon som base for fyrstehjelp, og det er difor stilt særleg krav til at uteareal og tilkomst til bygget skal vera universelt utforma og vera sikra tilkomst for nødetatar.

Maksimal utnytingsgrad er 500 m<sup>2</sup> BYA. Bygg kan ha 2 etasjar og maksimal mønehøgde er 9,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Innafor føremålet er byggegrense samanfallande med eigedomsgrense.

## 6.17 Anna uteopphaldsareal (1690)

Området skal fungere som felles areal for landsbysentrum.

Området mellom arealføremåla BS03-BS06 og BS08-BS12 skal utgjera eit gatetun. Gatetunet skal etablerast som heilårs gangareal for intern trafikk i sentrumsområdet og som tilkomst til areal sett av til skianlegg. Det skal leggjast til rette for opphald og lek. Gatetunet skal opparbeidast slik at det saman med sonene inn mot bygningane utgjør ein heilskap. Gatetunet skal ha fast dekke/overflate.

Ved opparbeiding av uteopphaldsareal skal ein sikre tilkomst for utrykkingskøyretøy/vedlikehald. I tillegg skal området lengst aust opparbeidast slik at det på ein enkel måte kan sperrast av for landing av ambulanshelikopter.

## 7 Arealføremål §12-5 nr. 2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1 Køyreveg KV1-KV12 (2011)

Køyrevegar skal opparbeidast i samsvar med plankartet og skal kunne vinterbrøytast.

- Det skal etablerast 2 planfrie kryssingspunkt for KV2. Eitt for skiløype S1/S2 og eitt for skiløype/turveg ST2/ST3.
- For å redusere inngrep i randsona mot Drøllstølsbekken og for andre delar av KV2, skal støttemur i fyllingsfot vurderast og nyttast dersom det vert avdekket behov for det. Terrenghandsaming inklusive bruk av fylling og skjering skal formast slik at vegen saman med tilstøytande anlegg utgjør eit heile.
- Snuplass i enden av KV9 skal dimensjonast for buss, og det skal etablerast busshaldeplass.
- Der vegane KV3 og KV8 kryssar skiløype eller skiløype/turveg skal kryssingspunktet utformast med tilstrekkeleg sikt for å sikra trygg ferdsel.

### 7.2 Gangveg/gangareal GV1-GV2 (2016)

Gangvegar skal opparbeidast som vist på plankartet. GV1 skal opparbeidast samtidig med KV10, GV2 skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane P3-P5.

### 7.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg AVT (2018)

Terrenginngrep i samband med etablering av veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Fjellskjeringar og fyllingar skal rundast av og tilpassast tilgrensande terreng. Eventuelle støttemurar skal utførast som natursteinsmurar. Noverande vegetasjon skal takast vare på, fyllingar og grøfter skal såast til med stadeigen vegetasjon. Terrenghandsaming skal gjerast ferdig på same tid som resten av veganlegget.

Innafor føremålet kan det leggjast infrastruktur i bakken.

### 7.4 Annan veggrunn – grøntareal AVG (2019)

Området skal ha ei naturprega opparbeiding. Mindre tekniske installasjonar er tillate.

### 7.5 Parkering P1-P7 (2080)

Areal sett av til parkering og tilkomst til desse skal vinterbrøytast. Parkeringsareala P2 og P7 skal underdelast med grøntbelte som om vinteren kan nyttast til snøopplag.

**P7** er dagparkering for personbilar. Området kan terrasserast og etablerast i inntil 2 høgder, øvste parkeringsdekke skal liggja på nivå med gjennomsnittleg planert terreng. Fasade mot skiløype S4 skal ha maks 1 m høgde over terreng. Rampe ned til underetasjen skal løysast innanfor feltet. Gjennom vestre del av feltet skal det sikrast løysingar for overvasshandtering, fortrinnsvis som opne løysingar.

**P2** skal etablerast på terrengnivå og skal mellom anna tene som gjesteparkering, bussparkering og parkering for brukarar av utmark utafor planområdet. Området må som minimum ha 3 parkeringsplassar for buss.

## **7.6 Kombinert føremål (2900) Vinterparkering for snøskuter (2800), Sommar friluftsføremål (5130)**

Dette føremålet er kombinert grunna ulik bruk gjennom årstidene. Vinterstid kan arealet nyttast til parkering av beltegåande snøskøyretøy. Særleg aktuelt vil dette vera for brukarar av stolar og hytteområde utafor planområdet. Sommarstid skal arealet vera friluftsføremål, og skal som utgangspunkt vera naturleg utan særleg grad av opparbeiding. Tre og buskar kan ryddast frå området for å sikre funksjonen for vinterbruk.

## **8 Arealføremål §12-5 nr. 3 Grøntstruktur**

### **8.1 Turveg TV1-TV3 (3031)**

Areal sett av til turveg skal opparbeidast for allmenn ferdsel i barmarksesongen.

Etter godkjenning frå kommunen kan TV3 justerast for best mogleg tilpassing til P2, landskap og terreng.

## **9 Arealføremål §12-5 nr. 5 Landbruk-, natur- og friluftsføremål**

### **9.1 Friluftsføremål (5130)**

Området skal oppretthaldast som område for friluftsføremål. Det er ikkje tillate å etablere permanente eller midlertidige deponi-/ riggområde eller å fjerne vegetasjon og vegetasjonsdekke. Vanleg skjøtsel er tillate.

Der skiløyper og eller turveg kryssar køyreveg, kan det innanfor område til friluftsføremål etablerast brukryssing eller undergang. Det er tillate å etablere brukar, brusøyler og terrengtilpassing i samband med desse tiltaka. Tiltak skal vera integrert i landskapet. Justering av trasear og kryssingspunkt kan skje på grunnlag av detaljprosjektering og etter godkjenning frå kommunen.

Innafor føremålet kan det leggjast infrastruktur i bakken. Det kan og førast opp nødvendige tekniske bygg/anlegg knytt til infrastruktur. Bygg/anlegg kan vera inntil 12 m<sup>2</sup> rekna i BYA og opptil 3 meter mønehøgde rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

## **10 Arealføremål §12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

### **10.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)**

Naudsynte tiltak for utbetring/bygging av bru er tillate.

## 11 Omsynssoner

### 11.1 Sikringssoner §12-6, jf. §11-8 a)

#### 11.1.1 Frisikt H140

I frisiktsoner skal det vera fri sikt 0,5 meter over nivå på tilstøytande vegbanar. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikt er ikkje tillate. Terreng skal ikkje planerast høgare enn nivå på tilstøytande vegbanar.

#### 11.1.2 Andre sikringssoner, skiheis H190

Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast bygningar som kan ta skade av potensielt nedfall frå skiheis. Det skal heller ikkje leggjast til rette for opphald utanom ordinær bruk av skiheis og nedfartar innafør sikringssona. Etablering av anlegg og konstruksjonar som til dømes skibrua for sikring av heisdrifta er tillate.

### 11.2 Faresoner §12-6, jf. §11-8 a)

#### 11.2.1 Rasfare H310\_1

Det kan ikkje etablerast tiltak eller leggjast til rette for nedfartar innafør faresoner H310\_1.

All trevegetasjon innanfor skredfarleg område skal sjåast på som verneskog og skal bevarast. Ved vanleg tynning skal avstanden mellom tre med minst 12 cm diameter i brysthøgde være maksimum 3 meter.

#### 11.2.2 Rasfare H310\_2

Det kan ikkje gjennomførast tiltak innafør fareområde langs Drøllstølsbekken som reduserer kapasiteten i bekkeløpet med omsyn til sørpeskred.

#### 11.2.3 Flaumfare H320

Det skal generelt ikkje førast opp bygningar nærare bekkar, markert H320, enn 20 m. Før tiltak kan gjennomførast innafør faresone for flaum, skal det utførast sikringstiltak i tråd med flaumfarevurdering jf. Notat frå Norconsult, datert 2020-02-14 «Eidfjord Resort – Flomvurdering Sysendalen og utbyggingsområde vest for Drøllstølsbekken.»

### 11.3 Infrastruktursone §12-6, jf. §11-8 b)

#### 11.3.1 Krav som gjeld infrastruktur H410\_1 og H410\_2

H410 soner er synt med 10 meter breidde. Innafør desse sonene skal det etablerast bekkar og opne soner for leiing og infiltrasjon av overvatn til vedlikehald av myrene og tjern (H550). Vassdragsstrukturen og myrene skal sikrast i samsvar med notat frå NIBIO, datert 20.11.2020. Soner/vassdrag skal vera utført slik at dei og har kapasitet til å handtere flaumsituasjonar og vera sikra mot erosjon. Gjennom landsbysentrum skal kanalane vera viktige landskapselement. Vasstrengen skal liggja open, men kan ved kryssingspunkt med annan infrastruktur lukkast i korte strekk, men slik at vassgjennomføringa til myrene vert teken vare på. Plan for overvatn med prosjektert løysing for kanalar skal godkjennast av kommunen basert på råmeplan sin teikning VA-F1-10\_E04. Der omsynssona ligg innafør byggeområde, må det ved frådeling av eigedomar sikrast rett til etablering av nødvendige tiltak.

### 11.3.2 Krav som gjeld infrastruktur H410\_3

Innafor H410\_3 ved KV2/ST1/ST2 skal det etablerast ei min. 6 meter brei bru over KV2, med bruttohøgde på 5,8 m frå vegbana til KV2. Det skal sikrast krav om frisikt i samsvar med N100 for terreng og brua må sikrast mot utforkøyring for skigåarar, og syklistar sommarstid.

### 11.3.3 Krav som gjeld infrastruktur H410\_4

Innafor H410\_4 ved KV2/ST2/ST3 skal det etablerast ein min. 6 meter brei undergang under KV2, med høgde som gir fri passasje for løypemaskin men ikkje lågare enn 3,1 meter. Det skal sikrast krav om frisikt i samsvar med N100 og undergangen skal vera opplyst slik at den kan brukast av syklistar sommarstid.

### 11.3.4 Krav som gjeld infrastruktur H410\_5

Innafor H410\_5 skal det etablerast ei min. 6 meter brei heilårsbru, som skal vera dimensjonert for tråkkemaskin og skal sikre samanbinding av skiløyper og nedfartar på begge sider av Drøllstølsbekken. Brua skal brukast av syklistar sommarstid. Endeleg plassering og utforming fastleggast etter detaljprosjektering som tar omsyn til rasfare (sørpeskred), jf. 11.2.2.

## 11.4 Sone med særlege omsyn §12-6, jf. §11-8 c)

### 11.4.1 Omsyn landskap H550

Areal merka H550 er knytt til eit tjern i Fetalia. Innafor omsynssona skal det ikkje skje tiltak som skjemmer natur og landskapsverdiane knytt til tjernet. Vanleg skjøtsel og lett tilrettelegging for friluftsliv er tillate. Opparbeiding og vedlikehald av myra/tjern skal skje i samsvar med føresegner under 11.3.1.

### 11.4.2 Bevaring naturmiljø H560

Det er eit mål å minimalisere ferdsel i og gjennom denne sona vidare inn i Hardangervidda nasjonalpark og nasjonalt villreinområde. Det kan etablerast sesongvise eller permanente tiltak som til dømes gjerde, terrengtilpassing, merking med skilt eller band.

### 11.4.3 Bevaring kulturmiljø H570

I dette området ligg det eit kolframstillingsanlegg (Askeladden id. 215539). Dette er eit automatisk freda kulturminne. Omsynssona skal hindre varige eller mellombelse tiltak som er egna til å utilbørleg skjemme lokaliteten med automatisk freda kulturminne, eller endre opphavleg topografisk samanheng, jf. kulturminnelova § 6. Eventuelle tiltak må avklarast med kulturminnemynde.

## 11.5 Bandlegging §12-6, jf. §11-8 d)

### 11.5.1 Bandlegging etter lov om kulturminner H730

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter lov om kulturminne. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er egna til å skade, øydeleggje, grav ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelova § 3. Hogst og skjøtsel innafor omsynssona skal skje i samarbeid med regional kulturminneforvaltning.

## 12 Føresegningsområde §12-7

### 12.1 Føresegningsområde #1

Under område BS6, BS7, BS12, BS14 og BS15 tillatst det etablert samanhengande parkeringsanlegg under framtidig terreng. Tilkomst skal vera frå P7, og areal under BS14 og BS15 kan etablerast i 2 etasjar.

### 12.2 Føresegningsområde #2

Under område BS4, BS5, BS10 og BS11 tillatst det etablert samanhengande parkeringsanlegg i ein etasje under framtidig terreng.

### 12.3 Føresegningsområde #3

Under område BS3, BS8 og BS9 tillatst det etablert samanhengande parkeringsanlegg i ein etasje under framtidig terreng

Ledig kapasitet som ikkje krevst av bygg innafor same område, kan brukast av andre bygg innafor BS-områda. Avtalt og godkjent kapasitet skal sikrast gjennom tinglyst erklæring.

### 12.4 Føresegningsområde #4-14

Dei kjende arkeologiske fornminne #4 til # 14 innanfor områda er frigitt for inngrep under føresetnad om arkeologisk utgraving, jf. kml. § 8 4. ledd og krav i felles føresegn i 2.7.

## 13 Midlertidig bygg- og anleggsområde

Ei sone for midlertidig bygg- og anleggsområde opnar opp for etablering av infrastruktur knytt til kraftverk.