



Vassfjellet vinterpark, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.02.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 28.04.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Mjøsplan AS, datert 25.10.2019, senest endret 05.02.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen for Vassfjellet Vinterpark er å legge til rette for videreutvikling av alpinanlegget, samt å sørge for at hele området som benyttes til alpinanlegg reguleres i tråd med dagens bruk.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 pkt. 1)

- Bevertning (BB)
- Forretning (BF)
- Skianlegg (BSA)
- Skiløype (BST)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 pkt. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkering (SPA)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§12-5 pkt. 5)

- Friluftsmål (LF)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 pkt. 6)

- Friluftsområde (VFR)
- Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedformål (VAA)

HENSYNSSONER

- Ras- og skredfare (H310_1-3, H310_4, 310_5-11)
- Bevaring kulturmiljø (H530)
- Automatisk fredet kulturminne – kullgrop (H730)
- Flomfaresoner (H320)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle.

§ 3.2 NATURMILJØ

Områder som ikke skal bebygges kan ikke benyttes til riggområder eller midlertidig oppbevaring/hensettelse av maskiner eller annet utstyr.

Om områder med gammelskog og læger må ryddes, skal lægerne flyttes til nærmeste intakte granskog. Bestemmelsengjelder kun gamle stokker og ikke læger av f.eks. vindfall.

I myrområder skal det ikke dreneres eller gjøres andre inngrep uten at dette er godkjent av naturforvaltningen i kommunen. Dette gjelder ikke opparbeidelse av parkeringsplass innenfor SPA2. Masser og utstyr skal lagres på fastmark og ikke på myrområder

§ 3.3 KULTURMINNER

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Varsel skal gis til kulturminnemyndighet.

§ 3.4 MASSEHÅNTERING

Det skal ved byggesøknaden følge en beskrivelse av hvordan overskuddet av matjordlaget, som må fjernes som følge av tiltak, skal bevares og tilbakeføres til dyrka mark. Det må beskrives hvordan matjordlaget skal fjernes, samt hvor og hvordan matjorda skal gjenbrukes

§ 3.5 STØY

Krav til lydnivå fra høyttalere:

- a) Høyttalerbruk skal avsluttes senest kl 23:00.
- b) I tidsrommet kl. 07:00 – 23:00 skal lydkravet ved fasade på mest utsatte boliger LpA, eq 30 min \leq 65 dB og LpAmax \leq 75 dB oppfylles.
- c) I tidsrommet kl. 23:00 – 07:00 skal lydkravet ved fasade på mest utsatte boliger LpAmax \leq 55 dB oppfylles.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 GENERELT

Sammen med søknad om tillatelse skal det legges fram situasjonsplan i 1:1000. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger med tilhørende anlegg, møneretning, kotehøyder for grunnmur, gesimshøyde, mønehøyde, atkomst. I tillegg skal planen vise byggegrensler, utforming av utomhusarealer, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle forstøtningsmurer, bevaring av eksisterende vegetasjon, ny beplantning, overflatebehandling og belysning.

§ 4.2 FORRETNING (BF1)

Bebygd areal BYA innenfor felt BF1 skal ikke overstige 70% BYA. Bygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittshøyde.

§ 4.3 BEVERTNING (BB1)

Bebygd areal BYA innenfor felt BB1 skal ikke overstige 50% BYA. Bygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittshøyde.

§ 4.4 SKIANLEGG (BSA1-2)

Arealet kan omfatte heistrek, nedfartstraseer, mindre bebyggelse (pumpehus, lager, tidtakerbuer el.l.) og andre tekniske installasjoner for drift av anlegget.

§ 4.5 SKILØYPE (BST1-7)

Området BST1 skal benyttes til skiløypetrasè. Arealet skal holdes åpent og fritt for hindringer.

Innenfor området BST2-7 tillates det opparbeidet skiløypetrasè med inntil 10m bredde.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

§ 5.1 KJØREVEG (SKV1-4)

o_SKV1 skal være offentlig kjøreveg.
SKV2-3 skal være felles for planområdet.
SKV4 skal være felles for planområdet.
SKV1-4 kan ha kjørebredde på inntil 5 meter.

§ 5.2 GANGVEG/GANGAREAL (SGG1-2)

o_SGG1 (offentlig) og SGG2 (felles) skal opparbeides med 3m bredde og fungere som gangforbindelse mellom kollektivholdeplassen o_SKH1 og skianlegget.

§ 5.3 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (SVT)

SVT skal være offentlig, området er del av rundkjøringen og tilpasses vegformålet SKV1 jfr. plankart.

§ 5.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG1-2)

Feltene tillates benyttet til ledningstraseer, grøfter, nødvendige terrenginngrep, snøopplag, belysning og andre nødvendige tekniske anlegg.

§ 5.5 KOLLEKTIVHOLDEPLASS (SKH)

o_SKH1 skal opparbeides med 3m bredde.

§ 5.6 PARKERING (SPA1-3)

Innenfor SPA1 kan det opparbeides inntil 45 bilparkeringsplasser
Innenfor SPA2 kan det opparbeides inntil 870 bilparkeringsplasser
Innenfor SPA3 kan det opparbeides inntil 620 bilparkeringsplasser.
Skjæringer og fyllinger skal revegeteres ved at stedeagne toppmasser mellomlagres og legges tilbake.

§ 6 LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 6.1 FRILUFTSFORMÅL (LF1-39)

Innenfor områder til friluftsmål LF1-39 kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.

Det tillates anlagt teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger og kabler. Det tillates også mindre tiltak tilknyttet driften av alpinbakken, som for eksempel pumpehus, gapahuk, lavvo og bod.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7.1 FRILUFTSOMRÅDER (VFR1-22)

Arealene VFR1-22 omfatter bekkeløp og vannspeil. Bekkene skal være åpne og vegetasjonen i bekkkantene skal beholdes for å motvirke erosjon. Dersom vegetasjon likevel må fjernes skal bekkeløpet erosjonssikres på annen måte f.eks. med stein. Nødvendig vedlikehold tillates.

§ 7.2 ANGITT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (VAA1-15)

Friluftsområde/Skianlegg/Skiløype (VAA1-15 kan benyttes til skianlegg skiløype og friluftsområde.

Bekkene skal primært være åpne og tillates kun lagt i rør for å trygge ferdselen langs nedfartstrassene, skiløypene og/eller for å sikre eksisterende bygg og konstruksjoner.

For å motvirke erosjon i bekkeløpene skal vegetasjonen i bekkkantene ivaretas i størst mulig grad. Dersom vegetasjon må fjernes, skal bekkeløpet erosjonssikres på annen måte f.eks. med stein. Nødvendig vedlikehold tillates.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 SKREDFARESONE

Ingen nye bygninger kan oppføres innenfor faresonene H310 5-11 (S1) uten at det gjøres sikringstiltak.

I faresonene H310_4 (S2) og H310_1-3 (S3) kan garasjer, redskapsbygg og andre tekniske lokaler uten vesentlig personopphold, samt tilbygg og påbygg opp til 50m² til eksisterende bygg oppføres. Tilbyggene og påbyggene må ha liten konsekvens for personsikkerhet og ikke omfatte etablering av ny bruksenhet.

Nye bygg som tilrettelegges for opphold av opptil 25 personer, skal ikke plasseres i faresonene H310_5-11 (S1) og H310_4 (S2).

Nye bygg som tilrettelegges for opphold av mer enn 25 personer, skal ikke plasseres i en faresone (H310_1-11, S1-S3).

§ 8.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN – BEVARING KULTURMILJØ

Innenfor H570_1 er det ikke tillatt å lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, påføre masser eller gjøre inngrep i grunnen.

Hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor bevaringsområdet skal godkjennes av kulturminnemyndigheten. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til kulturminnemyndigheten og kan ikke fjernes uten tillatelse fra den.

§ 8.3 BÅNDLEGGINGSSONE – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

Innenfor H730_1, må ingen, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 STOLHEIS OG/ELLER PARKERING SPA2

Ved relevant søknad om tiltak for stolheis og parkeringsplass SPA2 skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Følgende forhold skal avklares i VA-planen:

- Forsyningsbehovet for drikkevann til Vassfjellet vinterpark
- Vannverkets leveringskapasitet
- Distribusjonssystem for drikkevann. Det må avklares om trykkforholdene i ledningsnett vil gi akseptabelt trykk til planlagt utbygging, eller om det må etableres pumpestasjoner eller høydebasseng for å gi tilstrekkelig trykk.

Som en del av søknaden skal det dokumenteres at det er gitt godkjenning fra Kommunalteknikk VAR av forprosjekt for vann og avløp. I forprosjektet gjøres valg av trasèalternativ for kommunale vann og -avløpsledninger.

§ 9.2 PARKERING

Ved relevant søknad om tiltak i område SPA1, SPA2 eller SPA3, skal det foreligge en parkeringsplan for området som viser organisering av parkering, snuplasser og gangsoner.

§ 9.3 FLOMFARESONER

Før tiltak kan igangsettes innenfor flomfaresonene H320_1-3, skal behovet for sikringstiltak vurderes. Ved relevant søknad om tiltak skal det dokumenteres at nødvendige tiltak er gjennomført.

§ 9.4 SKREDFARESONER

Før tiltak, skitraséer eller nedfarer kan igangsettes innenfor skredfaresonene H310_1- 11, skal behovet for sikringstiltak vurderes. Ved relevant søknad om tiltak skal det dokumenteres at nødvendige tiltak er gjennomført.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 RENOVASJON

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides en teknisk plan for renovasjon, jfr. kommunens Renovasjonstekniske norm, som skal godkjennes av kommunen.

§ 10.2 VANN OG AVLØP

Før det kan gis brukstillatelse for stolheis og parkeringsplass SPA2, skal Vinterparkens VA-anlegg være tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

§ 10.3 TRAFIKK

Før stolheis og parkeringsplass SPA2 kan tas i bruk, skal det etableres møteplasser langs fylkesveien. Plassering, antall og utforming av møteplassene skal godkjennes av Trøndelag Fylkeskommune.

Offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_SGG1, o_SKH1, o_SVG1, o_SVT, o_SKV1, o_SVG2) skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trøndelag Fylkeskommune, før det kan gis igangsettingstillatelse for stolheis og parkeringsplass SPA2.

§ 10.4 SKILØYPETRASÉ BST2-7

Før det kan gis brukstillatelse til skiløypetrasé BST2-7 skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- Kulvert for sikker kryssing av alpinbakkens nedfartstrasé mellom BST2 og BST3.
- Ombygging av eksisterende skiheisløsning og ny stolheis innenfor BSA1.

Signatur *Ordfører*