



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EGGAVEIEN- ÅLEN SKISENTER

### 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for videre drift av eksisterende næringsvirksomhet ved å oppdatere reguleringsbestemmelsene i områder med gamle reguleringsplaner, samt tilrettelegge for ny næringsvirksomhet. Planen legger i tillegg til rette for et nytt område for fritidsbebyggelse og et område for fritids- og turistformål/friområde. Det legges bestemmelser som sikrer videreutvikling av alpinanlegg og skiløyper samt at det gis mulighet for å etablere bevertning på toppen av skiheisen. Det legges også til rette for opparbeidelse av nye gang og sykkelveier samt videreføring av boligbebyggelse og tjenesteyting. Planen omfatter også areal for friområde og turveg.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjonen og hensynte omgivelsene.

Bebyggelsen oppføres slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

Felles utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

#### **Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/ fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

For støy i anleggsfasen gjelder grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

#### **Håndtering av overvann**

Overvann skal kobles til eksisterende ledningsnett, NVEs klimapåslag legges til grunn for dimensjonering.

#### **Kantvegetasjon**

Langs bekker og vassdrag skal det stå igjen kantvegetasjon innenfor byggegrenser der det er tegnet inn langs vassdraget. Ellers bevares kantvegetasjon langs Gaula mellom turveg og elv og innenfor arealformålet vegetasjonsskjerm. Det skal bevares en vegetasjonskant på minst 2 m langs Eggaveien innenfor BN/SP1.

### 3. Bestemmelser til arealformål

#### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

##### Eksisterende boligbebyggelse

B1: maks mønehøyde 9m, maks 50% BYA

B2-B5: boligene kan ha to etasjer inkludert sokkeletasje. Bygningene skal ha saltak. 1 garasje og 1 oppstillingsplass for bil pr leilighet.

B6 består av gårdstunet på Trondsvollen gård. To av bygningene er SEFRAK-registrert og skal bevares slik de fremstår i dag. For den meldepliktige bygningen må det gjøres en vurdering av kulturminneverdien før riving eller endring. Maks BYA er 30%. Tunstrukturen skal bevares.

##### Fritidsbebyggelse- konsentrert

Maks tomtestørrelse er 500m<sup>2</sup>. Maks BYA: 70m<sup>2</sup>, fordelt på en etasje, sokkel og terrasse.

Maks antall hovedbygninger pr. område med mulighet for en bod pr hovedbygning:

BFR 1: antall enheter: 3

BFR 2: antall enheter: 3

BFR 3: antall enheter: 3

BFR 4: antall enheter: 3

BFR 5: antall enheter: 5

##### Fritidsbebyggelse

BFR 6: 1 enhet. Maks tomtestørrelse er 500m<sup>2</sup>. Maks BYA 70m<sup>2</sup>, fordelt på en etasje, sokkel og terrasse.

##### Næringsbebyggelse

Maks 2 etasjer med maks gesimshøyde 10m.

Ny bebyggelse skal ha samme fargeskala som eksisterende bebyggelse og materialvalg som harmoniserer med denne. Maks BYA 85%.

Det tillates ikke eksplosjonsfarlig og tyngre industri innenfor noen av områdene der næring tillates.

Det tillates ikke støyende og forurensende industri i områdene. Støykravene under skal innfris.

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07

Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} > 55$ dB og $L_{evening} > 50$ dB	Uten impulslyd: lørdag: $L_{den} > 50$ dB søndag: $L_{den} > 45$ dB	$L_{night} > 45$ dB  $L_{AFmax} > 60$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} > 65$ dB og $L_{evening} > 60$ dB	Uten impulslyd: lørdag: $L_{den} > 60$ dB søndag: $L_{den} > 55$ dB	$L_{night} > 55$ dB  $L_{AFmax} > 80$ dB
	Med impulslyd: $L_{den} > 50$ dB og $L_{evening} > 45$ dB	Med impulslyd: lørdag: $L_{den} > 45$ dB søndag: $L_{den} > 40$ dB		Med impulslyd: $L_{den} > 60$ dB og $L_{evening} > 55$ dB	Med impulslyd: lørdag: $L_{den} > 55$ dB søndag: $L_{den} > 50$ dB	

Ved ny bebyggelse gjelder følgende:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB

For utslipp av støv skal det sikres at det ikke slippes ut støv over grenseverdiene angitt i § 7-6 i forurensningsforskriften. Altså maks  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  pr døgn svevestøv.

### Beverting

#### BB1 Stentrøstuggu:

Området skal kunne benyttes til lokaler for restaurant og kafédrift. Maks BYA for området er 60%.

#### BB2 servering toppen av alpinbakken:

Det tillates oppført serveringssted på toppen av alpinanlegget. Det skal både under anleggsfasen og etter ferdigstilling av bygg som skal benyttes til beverting, gjøres minst mulig terrenginngrep og vegetasjonsdekket skal i størst mulig grad bevares.

Alle tiltak skal utføres med minst mulig inngrep og slik at det blir minst mulig skjemmende for omgivelsene. Eventuelle masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Fremmede arter skal ikke plantes eller sås i planområdet.

### Kombinert turist- og fritidsformål og friområde

Området skal kunne opparbeides som friområde inntil det eventuelt foreligger interessenter for å utvikle området til campingplass. Ved opparbeiding av området til friområde kan det opparbeides stier, settes opp benker, bål plass og informasjonstavler. Det kan settes opp toaletter innenfor området. Disse må da plasseres utenfor faresone flom.

Ved opparbeiding av området til campingplass skal administrasjonsbygg og sanitærbygg samt annen varig bebyggelse som spikertelt, plasseres utenfor flomsone. Campingvogner uten spikertelt kan parkeres innenfor flomsone, men skal sikres enkel transport ut av området ved eventuell flom. Dersom det er behov for et større areal til annen varig bebyggelse i området skal det anlegges på minimum kote 374 (dimensjonerende 200-årsflom + 50cm sikkerhetsmargin). Områder kartlagt som slåttemark i NIN kartlegging, skal ha samme terrengnivå og skal brukes som oppstillingsplass til campingvogner for å bevare vegetasjonen best mulig.

Ved byggesøknad for utbygging som campingplass skal det vedlegges situasjonskart i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På planen skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, terrengmessig behandling med høydeangivelse og areal for parkering.

Høyde på administrasjonsbygg og sanitærbygg skal ikke overstige 7 meter. Spikertelt oppføres i en etasje.

#### Sentrumsformål BS1

Innenfor området tillates det bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende grøntområder til bebyggelsen. Før nye tiltak innenfor området igangsettes må det foreligge en bebyggelsesplan for området.

#### Offentlig tjenesteyting (BN/BOP1)

##### BOP1

Området skal kunne benyttes til brannstasjon eller annen offentlig tjenesteyting.

#### Kombinert næring og offentlig/privat tjenesteyting

BN/BOP1 området skal kunne benyttes til offentlig og privat tjenesteyting samt næring. Det tillates ikke tyngre industri innenfor området og nærhet til boliger osv.

BN/BOP2 og BN/BOP3 skal kunne benyttes til offentlig og privat tjenesteyting samt næring.

Næring og tjenesteyting innenfor området tilknyttes alpinanlegget og bevertning BB1. Ved utbygging av planområdet skal overskytende matjord benyttes til landbruksformål i nærområdet. Ved utbygging av dyrkamark skal tilsvarende arealer nydyrkes.

#### Idrettsanlegg (BIA1-3)

##### BIA1 og BIA 2:

Det tillates tiltak for å bruke området som skianlegg på vinter og sykkelanlegg på sommer.

Besøkende til anlegget skal benytte parkeringsplass SP2.

##### BIA1:

Her tillates det ikke oppføring av bygninger eller andre faste installasjoner i traseen av sikkerhetshensyn. Sikringsgjerder og installasjoner tilknyttet skiheis o.l. tillates oppført. Det går en høyspenttrase ovenfor BIA1. Før tiltak kan skje i området må det gjøres en kabelpåvisning og det må tas hensyn til denne traseen.

BIA2:

Området er avsatt til etablering av kompaktanlegg for skiaktiviteter som langrenn, hopp (sommer og vinter), snowboard, jibbing, alpint og skileik. I tillegg til skianlegg tillates bebyggelse tilknyttet bruken av området. Belysning, gjerder, høytaleranlegg, teknisk anlegg, lager, tribune, gapahuk og bålplasser og annen opparbeidelse tilknyttet bruken av området tillates. Maks BYA 40% maks byggehøyde 7m.

Plassering av de forskjellige elementene skal være vist i situasjonsplan for at sikkerheten til brukerne av anlegget skal ivaretas og man får et helhetlig bilde av området.

BIA3:

Området omfatter skiløypetrasè. Besøkende til anlegget kan benytte SP1 til parkering.

#### Kombinert næring og parkering (BN1/SP1)

Området skal benyttes til lagringsplass for tråkkemaskin. Det kan bygges lagerhall for denne innenfor området. I tillegg skal området kunne brukes til næringsvirksomhet. Det tillates kun industri, håndverks- og lagervirksomhet innenfor området. Det skal etableres vegetasjonsbelte mot Eggaveien før oppføring av bebyggelse for å dempe eventuell støy og for visuell skjerming av nærliggende område for fritidsbebyggelse. Dersom man ikke kan unngå å bygge ved vassdraget som renner igjennom området skal bekken legges i rør.

## 4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

### Gang og sykkelveg

For SGS3 må det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune for etablering av den delen av gang- og sykkelvegen som skal kobles på fylkesveg og eksisterende gang- og sykkelveg langs fylkesveg. Gangveiene skal ha tilstrekkelig belysning.

### Kjøreveg

Eksisterende kjøreveger Eggaveien og Saksvollveien SKV1-3. SKV4 er eksisterende adkomstveg til boligene innenfor område B2-B5. SKV5 er ny adkomstveg til B1 og adkomst til BFT/GF1.

## 4.2 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

### Turveg

Turvegen kan opparbeides med en bredde på 2 m. og skal utføres ihht. universell utforming.

### Friområde

Eksisterende friluftsområde med gapahuk, bålplass og gamle skal kunne videreutvikles med nødvendige bygg og installasjoner som toalett, lekeapparat og plakater/informasjonstavle. Samlingsplasser skal ha belysning.

### Vegetasjonsskjerm

Innenfor området skal vegetasjonen bevares.

#### 4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr. 6)

Ved eventuell omlegging av bekken Dyråa ved barneskiheisen må det gjøres en flomkartlegging før tiltaket igangsettes.

#### 4.4 Hensynssoner (§12-6)

##### Faresone flom (§11-8 a)

Innenfor flomsonen skal det ikke etableres ny fast bebyggelse. Det området innenfor BFT/GF1 kan brukes som oppstillingsplass for campingvogner uten spikertelt. Det skal sikres at adkomst ut av området er åpen i tilfelle behov for evakuering. Det er anbefalt å legge på 20% klimapåslag frem mot 2100 i Gaulavassdraget (klimaprofil Sør-Trøndelag.)

##### Bevaring naturmiljø (§11-8 c)

Innenfor områdene H560 1-3 er det kartlagte naturtypelokaliteter som skal ivaretas. Det skal ikke gjøres inngrep i vegetasjon eller settes opp permanente byggverk innenfor områdene.

##### Bevaring kulturmiljø

Innenfor områdene H570 1 skal det ikke bygges eller gjøres tiltak som forringer kulturminnet. Innenfor H570 2-3 som er meldepliktige SEFRAC bygninger, skal det gjøres en vurdering av verneverdien utført av Fylkeskommunen før endring/riving kan gjennomføres.

##### Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.