



DETALJREGULERINGSPLAN FOR

MOSETERTOPPEN–PJEKSEN FB5, 6 OG DEL AV FB13

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

19.03.2024

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht. plan- og bygningsloven § 12-3 til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, frittliggende: **BFF**
- Fritidsbebyggelse, konsentrert: **BFK**
- Skiløypetrasé: **BST**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg: **SKV**
- Annen veggrunn: **AVG**
- Gang- og sykkelveg: **SGS**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blågrønnstruktur: **GBG**
- Vegetasjonsskjerm: **GV**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag: **VFV**

Hensynssoner (§12-6)

- **H320** Flomfare

- 1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

- 1.3 Terrenginngrep:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Øyer kommune kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Mosetertoppen Hafjell AS

Revisjon 1.1: Forslag til Øyer kommune

Revisjon 1.4: Revidert etter 1. gangsbehandling PMU 12.12.2023

Revisjon 2.0: Revidert etter offentlig ettersyn 07.03.2024

Revisjon 2.1: Revidert etter møte med ØKP 19.03.2024



1.4 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40 m. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.

1.5 Flaggstenger:

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 Teknisk infrastruktur:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel.

1.7 Energi:

Solenergi/solvarme/biobasert kraft- /varmeproduksjon/energibrønner kan anlegges i tilknytning til bebyggelse og anlegg. Dette inkluderer separate bygg/anlegg for energiproduksjon, energilagring eller energifordeling, som egne bygg for biovarme, energibrønner, bakkemonterte batteriløsninger ol.

Solenergianlegg tillates plassert på bygningskropp og tak. Anleggene skal fremstå som en integrert del av bygningen. Paneler skal ha matt overflate. Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

Områdene **BFF og BFK** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal.

Bygningers hoveddel skal ha saltak med helning mellom 22 og 35 grader. For mindre bygningsdeler kan det benyttes skråtak med tilsvarende takvinkel. For garasjer og carporter tillates også pulttak med helning mellom 22 og 35 grader. Torv skal benyttes som taktekking på alle deler av tak der det ikke anlegges solenergianlegg.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

For bebygd areal der terreng er brattere enn 1:4 i gjennomsnitt, skal det bygges med sokkeletasje.

Sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen. Det tillates ikke fasadebelysning utover belysning på fasade ved inngangsdør.



2.2 **BFF 1-7 og 9-10:**

Områdene skal bebygges med frittliggende bebyggelse på enkelttomter som fradeles som vist på plankartet. Det skal etableres minimum to biloppstillingsplasser på hver tomt. Disse kan løses på terreng eller under tak. Det er tillatt å etablere inntil to p-plasser på terreng. Hver biloppstillingsplass på terreng beregnes til 20 m².

Bygningers plassering skal tilpasses kotene, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Maksimal fyllingshøyde er 2,0 meter. Maksimal skjæringshøyde er 2,0 meter. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal totalt ikke overskride 3,0 meter. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 2,0m. Høyde på støttemurer regnes som del av skjærings-/fyllingshøyde. Pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 130cm over planert terreng.

Samlet BYA pr tomt er 244m² inkludert overflateparkering. Det kan maksimalt oppføres tre bygg på hver tomt, hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan byggene ha maksimal bebygd areal (BYA) på 204 m². Anneks kan ha maksimalt bebygd areal på 30 m². Garasje eller uthus kan maksimum være på 40 m² BYA. I tilknytning til den enkelte bygning kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

For fritidsboliger med plate på mark gjelder:

For fritidsboliger med plate på mark, skal gesimshøyde maksimalt være 3,2m og mønehøyde maksimalt 5,65m målt fra topp grunnmur. Ved bruk av torvtak som overvannstiltak tillates inntil 30 cm økt gesims- og mønehøyde.

«Oppstugu» tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35m og maksimal gesimshøyde på 5,1 m målt fra topp grunnmur. For bygninger med oppstugu begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,0m. Ved bruk av torvtak som overvannstiltak tillates inntil 30 cm økt gesims- og mønehøyde. Oppstugas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

For fritidsboliger med sokkel gjelder:

Det tillates maksimal sokkelhøyde på 3,0m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm høy. Parkering i sokkel tillates, også med sjakting for garasjeport. For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2m og maksimal mønehøyde 8,65m målt fra støpt plate i sokkeletasje. Ved bruk av torvtak som overvannstiltak tillates inntil 30 cm økt gesims- og mønehøyde. For hytter med sokkel tillates ikke oppstue.

Utnyttelse av areal under bakken tillates kun innenfor grensene av bygningen over bakken. Det tillates kun ett plan under 1. etasje som kjeller eller sokkel.

2.3 **BFF8:**

Det kan oppføres tre bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje, kun en boenhet. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15% av tomtens areal og samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Anneks og uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Maksimal mønehøyde er 5,5m og maksimal gesimshøyde 3,1 m målt fra topp grunnmur. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng.



2.4 **BFK1:**

Det kan etableres konsentrert fritidsbebyggelse. Maksimal mønehøyde 13,0m og maksimal gesimshøyde 10,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt bebyggd areal (BYA) er 1400 m².

Bygningers plassering skal tilpasses kotene, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Samlet skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m. Utsjakting for adkomst til garasjeanlegg på mindre del av bygget tillates i tillegg.

Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 2,0m. Høyde på støttemurer regnes som del av skjærings-/fyllingshøyde. Det tillates maksimal sokkelhøyde på 3,0m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille).

Garasjeanlegg som er helt nedgravd tillates i tillegg til overnevnte bestemmelser.

Nedgravde garasjeanlegg og parkeringsplasser på terreng med carport er tillatt. Det skal etableres minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Hver biloppstillingsplass på terreng, uten tak, beregnes til 20 m² BYA.

2.5 **BFK2:**

Området skal benyttes til konsentrert fritidsbebyggelse sett i sammenheng med tilstøtende reguleringsplan 201504 Mosetertoppen sentrum, område BF5. Eventuell bygning på området og på BF5 i Mosetertoppen sentrum kan plasseres slik at den krysser plangrensen mellom planene.

Maksimal %-BYA er 60%. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 16m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 4 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning.

2.6 Områder merket **BST** er avsatt til skiløypetrasé. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger for å ivareta løyper og vannveier. Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker skal inngå i byggesøknad.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **SKV** skal benyttes til private veger. Minste kjørebanebredde skal være 4,0m inkludert skulder. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På vegene tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind, port eller lignende, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for myke trafikanter. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy til enhver tid.

3.2 Områder merket **AVG** er sideareal for tilstøtende veger med fyllinger, skjæringer, grøfter, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon. Nettstasjoner tillates på arealene. Nettstasjoner skal ikke være sikthindrende.

3.3 Områder merket **SGS** er avsatt til gang- og sykkelveg langs kjøreveg.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Mosetertoppen Hafjell AS

Revisjon 1.1: Forslag til Øyer kommune

Revisjon 1.4: Revidert etter 1. gangsbehandling PMU 12.12.2023

Revisjon 2.0: Revidert etter offentlig ettersyn 07.03.2024

Revisjon 2.1: Revidert etter møte med ØKP 19.03.2024



4 Grønnstruktur

- 4.1 Områder merket **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Eksisterende vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget mot flom tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt. nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.
- 4.2 Områder merket **GBG** er blågrønnstruktur. Vegetasjon skal ivaretas der det ikke etableres forsenkninger/tiltak for overvannshåndtering eller traseer/anlegg for teknisk infrastruktur. Nettstasjon tillates på GBG14. Områdene kan settes i stand for aktiv bruk, der mindre tiltak som benk og bord mv tillates.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Området merket **VFV** omfatter eksisterende sikret bekkeløp. VFV1-3 er og skal være sikret for 200-årsflom med klimapåslag på 40%.

6 Overvannshåndtering

- 6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.
- 6.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40%.

7 Hensynssone

7.1 Faresone flom H320:

Hensynssonene viser kartlagte flomfaresoner (200-årsflom med usikkerhetspåslag og klimapåslag, referanse 10227461-01-RIVass-RAP-002 (Multiconsult ASA) i nåværende situasjon. Områdene kan først bebygges når relevante tiltak etter rekkefølgebestemmelser kap. 9 er gjennomført.

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Helhetlig plan for veg, VA, overvann og kabelnett:

Det skal utarbeides en helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering inkludert tiltak for flomsikring. Planen skal omfatte hele planområdet. Planen skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak (inkludert åpne flomveier) med utgangspunkt i overvannsplan som medfølger reguleringsplanen.

8.2 Dokumentasjon ved byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, ny bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegropp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan) og plan for håndtering av masser i og utenfor planområdet. Eventuelt forurensede

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Mosetertoppen Hafjell AS

Revisjon 1.1: Forslag til Øyer kommune

Revisjon 1.4: Revidert etter 1. gangsbehandling PMU 12.12.2023

Revisjon 2.0: Revidert etter offentlig ettersyn 07.03.2024

Revisjon 2.1: Revidert etter møte med ØKP 19.03.2024



masser skal fraktes til godkjent mottak. Planen skal særskilt dokumentere håndtering av eventuell matjord, inkludert avbøtende tiltak mot spredning av plantesykdommer i samsvar med gjeldende forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere FOR-2000-12-01-1333.

Det skal også vises hvordan overvann på tomta skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises. Det skal fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for overvannshåndtering, samt hvordan bygninger og anlegg er plassert for å ivareta naturlige vannveier.

Ved byggesøknad skal det redegjøres for:

- hvordan lavt energibruk kan oppnås
- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

9 Rekkefølgekrav

- 9.1 Bestemmelsesområde #1: Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor hensynssone H320_1 skal det være etablert avbøtende tiltak mot flom fra Søre Slåbekken. Fortrinnsvis skal adkomstveg benyttes som voll som legges med fall over nivå 795,6 (oppstrøms) til 793,6 (nedstrøms). Alternative løsninger som kan dokumentere tilsvarende sikkerhet aksepteres.
- 9.2 Bestemmelsesområde #2: Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor hensynssone H320_2 skal veg SKV1 være etablert på strekningen vist som bestemmelsesområde. Vegen skal fungere som voll for å forhindre ukontrollert avrenning mot bebyggelse i hensynssone H320_2.
- 9.3 Det skal etableres fordrøyningsmagasin med kapasitet på 50m³ ved utbygging av BFK1. Alternativ løsning som gir tilsvarende fordrøyningskapasitet aksepteres.
- 9.4 Før det gis midlertid brukstillatelse for nye fritidsbebyggelse, skal denne være knyttet til offentlig vann- og avløpsledninger. Tilstrekkelig brannhydranter skal være etablert.
- 9.5 Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» i henhold til vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer Sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.