

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## HAFJELLTOPPEN FJELLGREND:

Revidert i henhold til vedtak i KST 28.04.2005

Revidert etter mindre vesentlig endring 28.03.2006

### 1. Innledning

Avgrensing av planområdet er vist på plankartet med plangrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

*Byggeområder (pbl §25, første ledd nr.1):*

- Byggeområder for fritidsbebyggelse: **FB0, FB1, FB2, FB3, FB4, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10, FB11, FB12, FB13, FB14, FB15, FB16 og FB17.**

Kombinert formål (pbl §25 andre ledd):

- Byggeområde for forretninger/herberger/bevertningssteder og fritidsbebyggelse: **F/FB**

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr.6)

- Spesialområde privat veg: **PV1, PV2 og PV3**
- Spesialområde alpinformål: **SL**
- Spesialområde vegetasjonsvern: **PB**

*Fellesområder (pbl §25, første ledd nr.7)*

- Fellesområde miljøstasjon: **M**

### 2. Fellesbestemmelser

- 2.1 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 med skjæringer/fyllinger, opparbeidet parkeringsplasser og etablert løyper/stier.  
Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

- 2.2 Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. 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.

### 3. Plankrav:

- 3.1 Byggeområdene FB1 til FB10 er detaljert med veger og tomteinndeling i reguleringsplanen. For de øvrige byggeområder skal det utarbeides egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes før byggearbeidene kan iverksettes.
- 3.2 Ved etablering av den private hovedvegen fra Hundersetervegen og inn til Hafjelltoppen Fjellgrend skal de etablerte nedfartsløypene fra Panorama og Sandstulen samles i en planfri kryssing.

- 3.3 Prosjektmaterialiet for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.4 Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med fremtidig renovasjon i området.

#### **4. Byggeområder**

- 4.1 I byggeområdene FB skal det oppføres fritidsbebyggelse, frittstående eller apartmenter.
- 4.2 I byggeområdene F/FB kan det oppføres forretning/ herberger/bevertningssteder og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen (fritidsleiligheter) skal maks utgjøre 50% av bygningsmassen.
- 4.3 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og event. eksisterende bebyggelse, avstander til veg og tomtegrenser, nabobebyggelse og parkering. For frittliggende hytter eller hytter i tun skal det avsettes areal for 2 p-plasser pr. enhet, for leilighetsbygg skal det avsettes areal for 1.4 p-plass pr. enhet. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomta best mulig, bl.a skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med kotene på plankartet.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger.

Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt – heller ikke som staffasjefarger. Torv eller skifer skal benyttes som takdekking på alle bygg. Gjerder tillates ikke oppført. Avskjerming og/eller sikkring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder maks høyde 1.25 m.

- 4.4 På den enkelte hyttetomt i område FB1, FB2, FB3, FB4, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9 og FB10 kan det maksimalt oppføres 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for hytte/anneks/garasje skal ikke overstige 200 kvm. BYA skal ikke overstige 15% av tomtens areal. Anneks/uthus skal hver ikke overstige 30 kvm BYA. Garasje skal ikke overstige 40 kvm BYA.  
Det kan i tillegg, i tilknytning til den enkelte hytte, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens BYA.  
Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 130 cm over planert terreng. Gjennomsnittelig grunnmurshøyde skal ikke overskride 80 cm.  
Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,30 m og maksimalt en gesimshøyde på 2,85 m over ferdig grunnmur.  
Der det bygges oppstugu tillates, for denne, en maksimal mønehøyde på 6,0m og maksimal gesimshøyde på 5,3m. Oppstuguas BYA skal ikke overstige 1/3 av hyttens (uten terrassen) samlede BYA.

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan hovedhytta alternativt bygges med underetasje. Maksimal mønehøyde 8.7 m og maksimal gesimshøyde 5.55 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Underetasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

FB 0 skal tillegges eiendommen 19/33 i Hafjell Søndre og bl.a. nyttes til adkomstveg.

- 4.5 I område FB 11 kan det oppføres fritidsboliger i leilighetsbygg (tunbebyggelse). Tun 1 bygges ut i hht. Situasjonsplan inntatt på plankartet. For TUN 2, TUN 3 osv. kreves utarbeidet egen bebyggelsesplan.

I området FB11, FB12 og FB13, kan det oppføres fritidsboliger som frittstående bygg, i tun eller som rekkeleiligheter. Maks tillatt BYA på det enkelte området skal ikke overstige 35 %, maks tillatt BRA på det enkelte området skal ikke overstige 7000 kvm på FB11, 17000 kvm på FB12 og 9000 kvm på FB13 inkl. eventuell sokkel/måleverdig kjeller.

I delområder som bygges ut med frittstående hytter skal utbygging skje i hht bestemmelsene under pkt. 4.4.

For tun og rekkehusbebyggelse tillates en maksimal mønehøyde på 8.8 m og en maksimal gesimshøyde på 6.0 m målt fra topp grunnmur. Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 100 cm over planert terreng.

På tomter der terrenget ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan bygningene oppføres med sokkel i tillegg.

- 4.6 I området FB14, FB15, FB16 og FB17 kan det oppføres fritidsboliger frittstående, i tun eller som rekkeleiligheter. Maks tillatt BYA på det enkelte området skal ikke overstige 35%, maks. tillatt BRA 10000 kvm.

I delområder som bygges ut med frittstående hytter skal utbygging skje i hht. bestemmelsene under pkt. 4.4.

I delområder som bygges ut med tunløsninger eller rekkehusbebyggelse skal utbygging skje etter bestemmelsene under pkt. 4.5.

- 4.7 I byggeområdene F/FB kan det oppføres forretninger/herberger/bevertningssteder og fritidsbebyggelse. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 60%, maks tillatt BRA skal ikke overstige 5400 kvm.

Dersom det utvikles forettningsbygg som inneholder servering, butikker osv. skal antall parkeringsplasser godkjennes i forbindelse med byggemelding.

Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 12,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 6,50 m over ferdig grunnmur.

Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 100 cm over planert terreng.

- 4.8 Næringsbygg og fritidsboliger (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan og bygningsloven.

- 4.9 Det skal etableres en brannhydrant over bakkenivå i planområdet før bygningene i byggeområdet FB11 tas i bruk. Lillehammer og Øyer brannvesen skal rådspørres ved plassering.

## **5. Spesialområder**

- 5.1 I spesialområder PV kan det anlegges private veier.
- 5.2 I spesialområde SL kan det anlegges alpinløyper.
- 5.3 I spesialområdene merket PB er parkbelter hvor eksisterende vegetasjon skal ivaretas, eller områder hvor det skal etableres vegetasjon som vern mot eksisterende bebyggelse og løypeområder, til bruk for Hafjell Alpinsenter AS.

## **6. Fellesområder**

- 6.1 I spesialområde miljøstasjon M kan det etableres oppsamlingsplass for avfall.

## **7. Andre fellesbestemmelser**

- 7.1 Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan gjøres av det faste utvalg for plansaker dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan og bygningsloven.
- 7.2 Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.