



---

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN FB9

<b>Reguleringsbestemmelsene sist revidert:</b>	<b>17.11.2017</b>
<b>Tilhørende plankart sist revidert:</b>	<b>7.11.2016</b>
<b>Godkjent av kommunestyret:</b>	<b>24.11.2016</b>
<b>Mindre endring:</b>	<b>DS-PU 6.2.2018</b>

---

---

### 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 PBL § 12-3 til følgende formål:

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

- *Fritidsbebyggelse:* **BF**
- *Skiløype:* **SL**
- *Kommunalteknisk anlegg:* **Trafo**
- *Kombinert formål Næringsbebyggelse, veg/parkering og skiløype:* **V/N/P**

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

- *Kjøreveg, privat veg:* **V**

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

- *Friområde:* **F**
- *Vegetasjonsskjerm:* **VS**

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- *Landbruk:* **L**
- *Friluftsområde:* **F**

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

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

#### 1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete 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 Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



### 1.3 Terrenginngrep mv:

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. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

### 1.4 Gjerder:

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

Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk iht Statens vegvesens normal N100 og N101 og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS.

Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadijongjerder, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) skal demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet.

### 1.5 Antenner og flaggstenger:

Montering av parabolantenner tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

### 1.6 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke.

### 1.7 Veg, vann og avløp:

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 7.

### 1.8 Øvrig:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal. Beregning av høyder skal følge veileder H2300.

### 1.9 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.



#### 1.10 Tomtedelingsplan:

Tomtedelingsplan er en plan for inndeling av større områder som i reguleringsplan er regulert til tunntomter, eventuelle justeringer av enkelttomter som fastsetter tomtedeling før et område kan bygges ut. Denne skal godkjennes av plan- og oppmålingsavdelingen i kommunen.

- Denne skal være digital (SOSI-format) og være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.
- Denne må sendes inn og være godkjent av plan- og oppmålingsavdelingen før behandling av fradeling og byggesaksbehandling kan gjennomføres.
- Tomtedelingsplan lages for hele delområdet i forbindelse med fradeling og søknad om byggetillatelse for den første eiendommen innenfor delområdet.
- Tomtedelingsplanen må utarbeides for hele delområdet innenfor planen, eventuelt for flere delområder sett under ett.

#### 1.11 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende 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 (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht kommunale parkeringsvedtekter.



## 2 Bebyggelse og anlegg

- 2.1 Områdene merket **BF** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veier skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av m steinmurer / støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Bygninger skal ha saltak eller skrånning mellom 22 og 35 grader. 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. Torv skal benyttes som taktekkning på alle bygg.

Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

Eventuell terrassert løsning oppføres iht veileder H-2300 §6-2. Gesimshøyder måles til underkant tekkning, dvs taktro. Ved bygging med pulttak tolkes verste gesims som maksimal tillatt høyde angitt som mønehøyde i bestemmelser.

- 2.2 Områdene merket **BF1 og 2** er tuntomter og skal bebygges enten etter pkt 2.4.1 eller 2.4.2 nedenfor. Bygging etter 2.4.2 innebærer at tuntomtene kan deles inn i enkelttomter. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan flere delområder ses under ett. Før utbygging på den enkelte tuntomt settes i gang skal det utarbeides egen situasjonsplan dersom 2.4.1 velges, eller tomtedelingsplan dersom 2.4.2 velges. Slik plan skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak ved første byggesak innen tuntomten, kfr pkt 1.10.

- 2.3 Områdene **BF3 til og med 9** er inndelt i enkelttomter og skal bebygges etter pkt 2.4.2 nedenfor

- 2.4 Nærmere om tuntomter og enkelttomter:

- 2.4.1 For tuntomter:

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%.

I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20 % ekstra plasser for gjesteparkering. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer.

I område **BF1-1** skal mønehøyde ikke overstige kote 838.

I områdene **BF1-2** og **BF2-1** skal mønehøyde ikke overstige kote 842

I område **BF2-2** skal mønehøyde ikke overstige kote 845.

Der terrengforholdene ligger til rette for det kan det bygges med sokkeletasje, med samme mønehøyder.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.



#### 2.4.2 For enkelttomter:

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. For byggeareal der terreng er brattere enn 1:4, skal det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. For byggeareal der terreng er brattere enn 1:4, skal det bygges med sokkeletasje.

Der det bygges med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg.

BYA skal ikke overstige 20 % av tomtens areal. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 204 m<sup>2</sup> BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> bebygde areal (BYA). Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m<sup>2</sup> BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte bygning kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

- 2.5 I områder merket **SL** skal det etableres skiløyper. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad.
- 2.6 I områdene merket **TRAF** kan det anlegges transformatorer for strømforsyning og andre installasjoner for teknisk infrastruktur. Transformatorer og skap mv. kan også plasseres på andre områder regulert innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. pkt 1.1.



### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **V** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

På private veger 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 syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

- 3.2 Området merket **V/N/P** skal benyttes til forretning og annen næring, veg/parkering og skiløype. Inntil 50% av områdets areal kan utgjøre BYA for bygninger for forretning og annen næring. Det kan oppføres bygg med fri takform. Mønehøyde skal ikke overstige kote 828. Skiløyper kan legges i nivå over veg og parkering, evt også over tak på bygning.

### 4 Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm

- 4.1 Områder merket **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht pkt 5.2 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. Vegetasjonsskjerm skal være 10 m på hver side, målt fra kant kanal.

### 5 Landbruks-, natur og friluftsområder

- 5.1 Områder merket **L** skal benyttes til jord- og skogbruk. Evt eksisterende bekkedrag skal beholdes, mindre tiltak for sikring av bekkeløp tillates.
- 5.2 Området merket **F** skal benyttes til friområde. Området kan settes i stand med mindre tiltak for en parkmessig bruk, der mindre tiltak som benk og bord mv tillates. Hogst for utsikt, også ift utsikt fra bakenforliggende bebyggelse tillates.



## 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 6.1 Området merket FL omfatter bekkeløp for Nysæterbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning «G02 – Prinsipp sikring bekkeløp» datert 1.4.2016, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m<sup>3</sup>/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.1.

## 7 Overvannshåndtering

- 7.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Mosåa. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg.
- 7.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.
- 7.3 Overvann fra veger og veggrøfter ledes som vist i teknisk detaljplan tegning «G01 – Overvannshåndteringsplan» datert 1.4.2016, som er vedlagt planen.
- 7.4 Nedstrøms vannveger for overvann skal føres i bekkeløp sikret ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for mindre bekkeløp i teknisk detaljplan tegning «G02 – Prinsipp sikring bekkeløp» datert 1.4.2016, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpene skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.

## 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket SL benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter formål SL.
- 8.2 Overvann som iht pkt. 7 føres til nedslagsfeltet for Nysæterbekken / Søre Slåbekken skal føres til fordrøyningsbasseng benevnt FLS2 i tilgrensende gjeldende reguleringsplan. Bassenget skal ha et fordrøyningsvolum på 1000 m<sup>3</sup>. Dette bassenget eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 1 og 2 kan tas i bruk.

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelser og vilkår i vedtatt reguleringsplan 118 for Mosetertoppen vedtaksdato 28.05.2009 med saksnr. 30/9 i Øyer Kommune.

- 8.3 Det settes som vilkår for utbyggingen av område FB9 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger av området forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.