

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Hafjell "Media IV" i Øyer kommune.

1. I byggeområdene H1, H2 osv. skal oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter.
2. I byggeområdene T3, S og A1, A2 osv. skal oppføres turistbebyggelse, servicesenter (S), apartmentsleiligheter (A) og turistutbygging (T3).
3. I friluftsområdene F1, F2 osv. skal det anlegges skiløyper, turveger og andre friluftsanlegg, som vist på plankartet. I område F1 kan det anlegges skitrekking. Skiløypetraseer skal grovplaneres.
4. I trafikkområdene skal det anlegges private kjøreveger og parkeringsplass.
5. I spesialområde BV - klimavernsone, skal vegetasjonen forvaltes og områdene skal danne vegetasjonsbelter nordøst for hyttefelt H2 og H3.
6. Plassering av hytter og den øvrige bebyggelse skal tilpasses terreng og vegetasjon best mulig i samsvar med illustrasjonsplanen i mål 1:2000, og delplanene for de enkelte områdene i mål 1:500. Hyttene skal oppføres som frittstående bygg evt. med tillegg av garasje og uthus. Samlet bebygd grunnflate for hyttetomtene, eksklusiv garasje / uthus, skal som hovedregel ikke overstige 140 m<sup>2</sup>. Dersom det oppføres garasje / uthus på de enkelte tomtene, skal denne bebyggelsen ikke overskride 40 m<sup>2</sup> i grunnflate.
7. Som hovedregel skal fritidsbebyggelsen oppføres i en etasje med evt. underetasje. Hyttene kan oppføres i to etasjer der dette er vist på illustrasjonsplanen. Bygningsrådet kan tillate at hytte oppføres i to etasjer også på andre tomter. Garasje / uthus skal oppføres i en etasje, i spesielle tilfeller kan bygningsrådet tillate 2 etasjers "burløsning". Turistbebyggelsen kan oppføres i to etasjer og senteret kan oppføres i to til tre etasjer m/ evt. underetasje. Hyttene skal ha saltak mellom 20 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området, (naturstein, skifer, treverk, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Lyse eller sterke farger, som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Tomtene tillates ikke inngjerdet. Avfall skal bringes til offentlig eller annen godkjent avfallsplass.
8. Situasjonsplan skal sendes sammen med søknad om byggetillatelse. Slik plan skal være i målestokk 1:500 og skal vise aktuelt og eventuelt framtidig byggesteg. Egen vegetasjonsplan og forvaltningsplan for skogsområdene, som skal være forpliktende skal utarbeides av fagkyndige. Som hovedregel skal hyttene oppføres i h.h.t. oversikt over hyttetyper vist på reguleringskart og illustrasjonskart.
9. Nye hytter og turistbygg skal tilknyttes offentlig avløpsnett, j.fr. paragraf 67 i plan- og bygningsloven.



- 3.3 I byggeområde T2, T3 og T4 kan det oppføres appartementsleiligheter for kommersiell bruk.
- 3.4 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomstveg, ny og evt. eksisterende bebyggelse, parkering (på hyttetomter parkering for minst 2 biler), høyere vegetasjon og avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenningrep / byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon. Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal dype skjæringer og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.
- Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter.
- 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 stafasjefarger. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Torv skal nyttes som taktekkning på T2, T3, T4 innen planområdet.
- Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer. Gjerder tillates ikke oppsatt på tomt. Avskjerming og/eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder med maks. lengde på 10 m, maks høyde 1,25m.
- 3.5 På den enkelte hyttetomt (H) kan det maksimalt oppføres 3 bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje. Samlet tillatt bebygd areal (BYA) for hytte og uthus skal ikke overstige 190 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt BYA på frittliggende anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt BYA på frittliggende uthus / garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA.
- I tilknytting til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Ingen del av grunnmur, eller piler for terrasse, må være mer en 75 cm over planert terreng. På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømningsport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.
- 3.6 Næringarealet T1 kan utnyttes med maksimal BYA lik 50 % og T2 kan utnyttes med en maksimal TU lik 50 %. Næringsarealene T3 og T4 kan maksimalt utnyttes med TU lik 20 %. Dersom eksisterende bebyggelse rives/brenner, tillates disse erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.
- 3.7. Næringsbygg/hytte/anneks (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan- og bygningsloven.
- 3.8 I Skianlegg – AL - kan det anlegges skiløyper og felles aktivitetsanlegg.
- 3.9 Skiløype – LL I området langrennsløype LL skal det opparbeides løypetrase med bredde 6 m dersom Nysetervegen skal tas i bruk som helårsvei. Løypetraseen må være ferdig



*Saksbehandler: Knut P Aaslie*

*Saksnr.: 11/779-23*

*Arkivkode: REGPL 102a*

*Deres ref:*

*Dato: 30.01.2012*

## **REGULERINGSENDRING 102A - HAFJELLTOPPEN HYTTEGREND**

Kommunestyret behandlet i møte 26.01.2012 sak 4/12. Følgende vedtak ble fattet:

*Øyer kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til endringer av reguleringsbestemmelsene for Hafjelltoppen hyttegrend datert 20.10.2011 slik de har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende endringer :*

- *Under pkt. 3.4 , 4. avsnitt, siste linje tas trevirke ut. Setningen får følgende ordlyd: Fritidsbebyggelsen skal nytte taktekkingmateriale som torv eller skifer.*
- *Under pkt.3.5, andre setning, endres 180 til 190 m<sup>2</sup>. Dvs. 190 m<sup>2</sup> BYA.*

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Knut P Aaslie  
Arealplanlegger

Vedlegg: Særutskrift av KST- sak nr. 4/12 av 26.01.2012

Kopi:

Planråd AS, Storgata 57, , 2609 LILLEHAMMER

---

Adresse:

Telefon:

Dir.tlf: 61 26 81 21