



## Reguleringsbestemmelse for Hafjelltoppen hyttegrend

Reguleringsbestemmelser sist revidert: 16.5.2014  
Tilhørende plankart er sist revidert: 3.3.2014  
Godkjent av kommunestyret: 27.3.2014, DS-vedtak 258/14, 16.5.2014

---

### Innledning

Avgrensning av planområdet er vist på plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealet regulert til:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse – H
- Hotell med tilhørende anlegg – T
- Skianlegg – AL
- Skiløype – LL
- Vann og avløpsanlegg - KA
- Renovasjonsanlegg

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg - V
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering – P/FP
- Energinett/trafo

#### Grøntstruktur

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

#### Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

- Landbruksformål – L
- Landbruk/skiløype

### Felles bestemmelser:

- 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 og parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

### 3. Byggeområde

- 3.1 I byggeområdene H skal det oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter.
- 3.2 I byggeområdene T1 kan det oppføres servicesenter/næringsbygg hotell/leiligheter.



- 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 tomte som blir berørt av terrenngrep /byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon. Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte 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, annek 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 annek 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 pilarer 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



opparbeidet før Nysetervegen kan vinterbrøytes. Løypetraseene – LL - sammenføres med den eksisterende Nysetervegen nord for avkjørsel til nordligste hyttetomt, gnr. 155 bnr. 267 i felt H4.

#### 3.10 **Vann og avløpsanlegg – KA**

I området - KA er det etablert høydebasseng for vann.

#### 3.11 **Renovasjonsanlegg – M1**

Innenfor området avsatt til renovasjonsanlegg – M1 skal det plasseres nedgravde tanker for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstiller kravene til framkommelighet og bruksvennlighet. Det skal tilstrebes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 I området privat **veg** – V – kan det anlegges privat kjøreveger.

#### 4.2 **I annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

4.3. I området privat parkering – P3 og P4 – kan det anlegges privat parkering. P3 og P4 er avsatt som utvidelse for parkering.

4.4 I området – FP1 - er det anlagt felles parkeringsplass for tomtene med gnr. 155 bnr. 15-16-17-122-196-189 og 197.

4.5 I området – FP2 – er det anlagt felles parkeringsplass for leiligheter som tilhører området T4.

4.6 Innenfor området Energinett/trafo skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

4.7 Det skal etableres en planfri kryssing av Hundersetervegen mellom bussholdeplass i reguleringsplanen for Ilsetra – Steintjønnlia og utbyggingsområdet på Ilsetra.



## 5. Grønnstruktur

- 5.1 Friområdene (privat) som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friområdene.
- 5.2 Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i utbygging og tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon.
- 5.3 I området friområde – FO – tillates det mindre terrengarbeider for å etablere skiløyper/turveger og lignende.
- 5.4 Området regulert som **vegetasjonsskjerm** skal eksisterende vegetasjon omkring anleggene bevares og benyttes som ramme om anleggene som helhet. I området er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller andre større inngrep. I området skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe områdetets verdi som klimaskjerm og friområde.

## 6. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

Jordlovens bestemmelser gjelder i området regulert til LNFR.

I område regulert til kombinert formål Landbruk/Skiløype gjelder jordlovens bestemmelser.

Vinterstid (1.nov – 1.mai) gjelder reguleringsbestemmelsene under pkt 3.9 skiløype LL. Traseen skal vinterstid prepareres som skiløype med 6 m bredde.

## 7. Andre bestemmelser

Etter denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendig tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnene.
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

## 7. Rekkefølgebestemmelser:

Det skal etableres minst en brannhydrant innen næringsområdet T1. Brannhydranten skal være ferdig etablert, før det gis brukstillatelse. Det skal være montert en brannhydrant innen næringsområdet T2 før det gis byggetillatelse, eventuelt skal det stilles en bankgaranti til Øyer kommune for tilsvarende beløp.



- 7.1 Det settes som vilkår for utbygging av områdene H2 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbyggingen av vann og avløp fra Bjørgekrysset og opp finansieres av utbyggingsområde H2, sammen med områdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 i kommunedelplanen for Øyer Sør. Dette skal være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

## Tillegg

I henhold til kommunestyrets vedtak i sak nr. 0025/06 den 1.6.2006 skal vegen over Lunnstadmyra bygges ut under de forutsetninger som er nevnt i kravet om utbyggingsplan.

Utbygging av T2 skal kun godkjennes i tråd med foreliggende prinsippene for datert 29.8.2005 iht. kommunestyrets vedtak i sak nr. 0026/06 den 1.6.2006.

Det er ikke kjent automatisk fredete 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 sikringsone 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.