



REGULERINGSPLAN FOR HØGHAUGEN ØVRE - HAFJELL

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 11.08.2017
Tilhørende plankart er sist revidert: 30.05.2017
Godkjent av kommunestyret:

1. FELLESE BESTEMMELSER

1.1. Formål

1.1 Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Næringsbebyggelse

Skiløypetrassè

Renovasjon)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftformål

HENSYNSSONER

C: *Sone med særlig hensyn for bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)*

D: *Sone båndlagt etter kulturminneloven (H730)*

1.2. Terrengetilpasning

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, uteområder 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.

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.4. Gjerder og flaggstenger

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. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.

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

Flaggstenger tillates ikke.

1.5. Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

1.6. Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

1.7. Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige 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/m³.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen

- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Før eksisterende bygningsmasse godkjennes til boligformål skal radonnivåer måles. Dersom nivåer overstiger 100 Bq/m³ skal det i nødvendig utstrekning gjennomføres tiltak.

1.8. Renovasjon

Fritidsbebyggelsen sogner til egen renovasjonsplass som ligger innen planområdet.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Byggeområde for fritidsbebyggelse

Byggesøknad skal følges av 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 tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

Bygningers plassering skal tilpasses tomte, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 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, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer.

For hver boenhet under 70 kvm skal det tilrettelegges for minst 1 parkeringsplass. For hver boenhet over 70 kvm skal det tilrettelegges for 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassene og intern atkomstveg skal ikke medberegnes i BYA.

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. På tomt nr. 12, 24, 31, 37, 50 og 51 tillates inntil 2 boenheter og på de øvrige tomtene tillates 1 boenhet per tomt.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15 % av tomtens totale størrelse.

Uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA).

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha

mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges sokkeletasje. På tomtene der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, over ferdig grunnmur.

På tomtene 1, 2, 10, 21 og 22 kan det oppføres bygninger for fritidsbebyggelse som flere bygg i tun. Bebyggelsen skal være enehytter som er frittstående. Hver hytte kan maksimalt ha en BYA på 80 kvm. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens totale størrelse. Bebyggelsen på disse tomtene skal ha en maksimal mønehøyde på 6 meter over ferdig grunnmur og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Bebyggelsen på disse tomtene skal ha torvtak.

På tomt 1 tillates det inntil 8 boenheter.

På tomt 2 tillates det inntil 20 boenheter.

På tomt 10 tillates det inntil 12 boenheter.

På tomt 21 tillates det inntil 3 boenheter.

På tomt 22 tillates det inntil 8 boenheter.

2.2. Byggeområde for Næringsbebyggelse

På byggeområdet for næringsbebyggelse tillates det etablert ulike typer næringsvirksomhet, i form av skiløypemaskiner, brøyteutstyr, varmebu, mv. Det tillates mindre handel for salg av tjenester og varer som f. eks. enkle utsalg for salg av ved, gårdsprodukter mv. Mot tilgrensende adkomstveger til hytteområdet skal det foretas skjerming mellom tiltak/bebyggelse og veg.

Byggesøknad for ny bebyggelse skal følges av 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).

Maksimal BYA er 40 %. Det tillates bygget bygninger i en etasje. Byggehøyde 3,2 m gesims og 5,65 m mønehøyde.

2.3 Skitrasè

I det regulerte området for skiløype kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Etablering av skiløype (inkl. opprustingstiltak av eksisterende løype) innenfor hensynssone H570 skal i størst mulig grad tilpasses terrenget slik at man unngår skjemmende terrenginngrep, skjæringer og fyllinger samt sår i landskapet. Eventuelle utvidelser og tiltak må gjøres mot øst og lengst mulig vekk fra kulturminnet. Løypetrasé skal tilsås slik at løypa i størst mulig grad fremstår som en grønn flate. Før eventuelle anleggsarbeider igangsettes skal kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune varsles slik at kulturminnet med sikringssone kan merkes med merkebånd eller midlertidig anleggsgjerde.

2.4 Renovasjon

På arealet som er regulert til renovasjon skal det etableres renovasjonsplass.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1. Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra Hundersetervegen.

3.2. Annet vegareal - grøntområde

Arealet som er regulert til annet vegareal – grøntområde har til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder, grøfter, fyllinger, skjæringer, samt skråningsutslag.

4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1. Friluftsmål

I områdene som er regulert til friluftsmål kan benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter. Det tillates også oppmontering av belysning på løyper, i akebakker og andre tilrettelagte aktivitetsområder.



Jordlova gjelder for områder avsatt til friluftformål. I friluftsområdet som ligger mellom næringsareal og fritidsbebyggelse, skal vegetasjonen bevares slik at den fungerer som en vegetasjonsskjerm.

**5. HENSYNSSONE D:
SONE BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN (H730):**

Innenfor hensynssonen ligger fangstgrop id 169835. Fangstgropa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å foreta inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne jf samme lovs § 3. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

**6. HENSYNSSONE C:
SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMINNER OG
KULTURMILJØ (H570):**

Innenfor hensynssonen ligger den automatisk fredete fangstgropa id 169835. Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnet. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7. REKKEFØLGEKRAV

Utbygger av Høghaugen øvre skal etablere internt løypesystem innen planen før det gis brukstillatelse innen byggeområdene.

Det skal sikres en planfri kryssing av Hundersetervegen, før utbyggingen igangsettes.

Vilkår for utbyggingen av område H8a – H8c i Kommunedelplanen for Øyer sør er at de også skal forplikte seg til å delta i finansieringen av g/s-veg langs nedre del av Hundersetervegen, dvs fra Bjørgekryset og opp langs planlagt boligområde, slik som i reguleringsplanen for Slåseterlia.

Som en del av utbyggingen skal også utbygging av vann og avløp fra Bjørgekryset og opp finansieres av utbyggingsområdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
