



DETALJREGULERINGSPLAN FOR

MOSETERTOPPEN–PJEKSEN FB5, 6 OG DEL AV FB13

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

15.12.2023

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. plan- og bygningsloven § 12-3 til følgende formål og hensynssoner:

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

- *Fritidsbebyggelse, frittliggende*: **BFF**
- *Fritidsbebyggelse, konsentrert*: **BFK**
- *Skiløypetrasé*: **BST**

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

- *Kjøreveg*: **SKV**
- *Annen veggrunn*: **AVG**
- *Gang- og sykkelveg*: **SGS**

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

- *Blågrønnstruktur*: **GBG**
- *Vegestasjonsskjerm*: **GV**

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

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

Hensynssoner (§12-6)

- **H320** Flomfare

- 1.2 Forhold knyttet til 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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

- 1.3 Terrenginngrep:

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. Øyer kommune kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Mosetertoppen Hafjell AS

Revisjon 1.1: Forslag til Øyer kommune

Revisjon 1.2: Revidert etter tilbakemeldinger fra Øyer kommune

Revisjon 1.3: Revidert etter møte med Øyer kommune

Revisjon 1.4: Revidert etter 1. gangsbehandling PMU 12.12.2023



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.

1.5 Flaggstenger:

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel.

1.7 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper etter avtale med grunneiere. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

1.8 Energi:

Solenergi/solvarme/biobasert kraft- /varmeproduksjon/energibrønner kan anlegges i tilknytning til bebyggelse og anlegg. Dette inkluderer separate bygg/anlegg for energiproduksjon, energilagring eller energifordeling, som egne bygg for biovarme, energibrønner, bakkemonterte batteriløsninger ol.

Solenergianlegg tillates plassert på bygningskropp og tak. Anleggene skal fremstå som en integrert del av bygningen. Paneler skal ha matt overflate. Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

Områdene **BFF og BFK** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal.

Bygningers hoveddel skal ha saltak med helning mellom 22 og 35 grader. For mindre bygningsdeler kan det benyttes skråtak med tilsvarende takvinkel. For garasjer og carporter tillates også pulttak med helning mellom 22 og 35 grader. Torv skal benyttes som taktekking på alle deler av tak der det ikke anlegges solenergianlegg.

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.



Sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

2.2 **BFF 1-8:**

Områdene skal bebygges med frittliggende bebyggelse på enkelttomter som fradeles som vist på plankartet. Det skal etableres minimum to biloppstillingsplasser på hver tomt. Disse kan løses på terreng eller under tak. Det er tillatt å etablere inntil to p-plasser på terreng. Hver biloppstillingsplass på terreng beregnes til 20 m².

Bygningers plassering skal tilpasses kotene, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Maksimal fyllingshøyde er 2,0 meter. Maksimal skjæringshøyde er 2,0 meter. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 2,0m. Høyde på støttemurer regnes som del av skjærings-/fyllingshøyde. Pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 130cm over planert terreng.

Samlet BYA pr tomt er 244m² inkludert overflateparkering. Det kan maksimalt oppføres tre bygg på hver tomt, hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan byggene ha maksimal bygd areal (BYA) på 204 m². Anneks kan ha maksimalt bebygd areal på 30 m². Garasje eller uthus kan maksimum være på 40 m² BYA. I tilknytning til den enkelte bygning kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

For fritidsboliger med plate på mark, skal gesimshøyde maksimalt være 3,20m og mønehøyde maksimalt 5,65m målt fra topp grunnmur. Oppstugu tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35m og en maksimal gesimshøyde på 5,1m målt fra topp grunnmur. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). For bygninger med oppstugu begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,0m.

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det bygges med sokkeletasje. Følgende tomter skal bebygges med sokkel for hovedbygning: 501, 502, 503, 504, 509, 602, 605, 613, 614, 615 og 616.

Det tillates maksimal sokkelhøyde på 3,0m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm høy. Parkering i sokkel tillates, også med sjakting for garasjeport. For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2m og maksimal mønehøyde 8,65m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke oppstugu. Ved bygging med sokkeletasje måles skjæringshøyde fra planert terreng inntil 30 cm under etasjeskiller mellom sokkel- og hovedetasje.

2.3 **BFK1:**

Det kan etableres konsentrert fritidsbebyggelse. Maksimal mønehøyde 12,0m og maksimal gesimshøyde 9,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1400 m².

Bygningers plassering skal tilpasses kotene, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Samlet skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m. Utsjakting for adkomst til garasjeanlegg på mindre del av bygget tillates i tillegg.

Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 2,0m. Høyde på støttemurer regnes som del av skjærings-/fyllingshøyde. Det tillates maksimal sokkelhøyde på 3,0m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille).



Nedgravde garasjeanlegg og parkeringsplasser på terreng med carport er tillatt. Det skal etableres minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Hver biloppstillingsplass på terreng, uten tak, beregnes til 20 m² BYA.

2.4 **BFK2:**

Området skal benyttes til konsentrert fritidsbebyggelse sett i sammenheng med tilstøtende reguleringsplan 201504 Mosekertoppen sentrum, område BF5. Eventuell bygning på området og på BF5 i Mosekertoppen sentrum kan plasseres slik at den krysser plangrensen mellom planene.

Maksimal %-BYA er 60%. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 16m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 4 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.

- 2.5 Områder merket **BST** er avsatt til skiløypetrasé. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger for å ivareta løyper og vannveier. Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker skal inngå i byggesøknad.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **SKV** skal benyttes til private veger. Minste kjørebanebredde skal være 4,0m inkludert skulder. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På vegene 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 myke trafikanter. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy til enhver tid.

- 3.2 Områder merket **AVG** er sideareal for tilstøtende veger med fyllinger, skjæringer, grøfter, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon. Nettstasjoner tillates på arealene. Nettstasjoner skal ikke være sikthindrende.

- 3.3 Områder merket **SGS** er avsatt til gang- og sykkelveg langs kjøreveg.

4 Grønnstruktur

- 4.1 Områder merket **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Eksisterende vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget mot flom 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.
- 4.2 Områder merket **GBG** er blågrønnstruktur. Vegetasjon skal ivaretas der det ikke etableres forsenkninger/tiltak for overvannshåndtering eller traseer/anlegg for teknisk infrastruktur. Nettstasjon tillates på GBG14. Områdene kan settes i stand for aktiv bruk, der mindre tiltak som benk og bord mv



tillates.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Området merket **VFV** omfatter eksisterende sikret bekkeløp. Bekkeløpet er og skal være sikret for 200-årsflom med klimapåslag på 40%.

6 Overvannshåndtering

- 6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.
- 6.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40%.
- 6.3 Vann oppstrøms planområdet skal ledes kontrollert mot eksisterende fordrøyningsdammer utenfor planområdet. Dette skal sikres som avskjærende grøfter/vadi, veger, voller eller lignende.

7 Hensynssone

7.1 Faresone flom H320:

Hensynssonene viser kartlagte flomfaresoner (200-årsflom med usikkerhetspåslag og klimapåslag) i nåværende situasjon. Områdene kan først bebygges når relevante tiltak etter rekkefølgebestemmelser kap. 9 er gjennomført.

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Helhetlig plan for veg, VA, overvann og kabelnett:

Det skal utarbeides en helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering inkludert tiltak for flomsikring. Planen skal omfatte hele planområdet. Planen skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak (inkludert åpne flomveier) med utgangspunkt i overvannsplan som medfølger reguleringsplanen.

8.2 Dokumentasjon ved byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, ny 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) og plan for håndtering av masser i og utenfor planområdet.

Det skal også vises hvordan overvann på tomta skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises. Det skal fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for overvannshåndtering, samt hvordan bygninger og anlegg er plassert for å ivareta naturlige vannveier.

Ved byggesøknad skal det redegjøres for:

- hvordan lavt energibruk kan oppnås
- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet



9 Rekkefølgekrav

- 9.1 Bestemmelsesområde #1: Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor hensynssone H320_1 skal det være etablert avbøtende tiltak mot flom fra Søre Slåbekken. Fortrinnsvis skal adkomstveg benyttes som voll som legges med fall over nivå 795,6 (oppstrøms) til 793,6 (nedstrøms). Alternative løsninger som kan dokumentere tilsvarende sikkerhet aksepteres.
- 9.2 Bestemmelsesområde #2: Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor hensynssone H320_2 skal veg SKV1 være etablert på strekningen vist som bestemmelsesområde. Vegen skal fungere som voll for å forhindre ukontrollert avrenning mot bebyggelse i hensynssone H320_2.
- 9.3 Det skal etableres fordrøyningsmagasin med kapasitet på 50m³ ved utbygging av BFK1. Alternativ løsning som gir tilsvarende fordrøyningskapasitet aksepteres.