



DETALJREGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN ØVRE

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

19.01.2026

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: **FBF**
- Skianlegg: **ISA**
- Skiløypetrasé: **SKI**
- Vannforsyningsanlegg: **VF**

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

- Veg: **V**

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

- Blågrønnstruktur: **BG**
- Turdrag: **TD**

Landbruks, natur og fritidsformål, samt reindrift (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- *LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag: **LNFR***

Hensynssoner (§12-6)

- **H320** Flomfare
- **H530** Hensyn friluftsliv
- **H560** Bevaring naturmiljø
- **H740** Båndlegging etter andre lover

Bestemmelsesområder (pbl §12-7 nr. 2)

- **#1-4** Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

- 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 ut over 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 steden vegetasjon kan bli reetablert.

1.4 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres mot bratt eller farlig terreng, knyttet til der det er opparbeidet uteoppholdsareal. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Portaler er ikke tillatt. Midlertidige stengsler/gjerder er ikke tillatt, unntatt i anleggsperiode.

1.5 Flaggstenger:

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 Utgår

1.7 Energi:

Solenergi/solvarme/biobasert kraft- /varmeproduksjon/energibrønner kan anlegges i tilknytning til bebyggelse og anlegg.

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.

1.8 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg tillates fremført i samsvar med prinsipplanen for VA. Det kan gjøres mindre justeringer av trasé og plassering dersom dette er hensiktsmessig av hensyn til terrengtilpasning, tekniske forhold eller annen infrastruktur, forutsatt at løsningen er godkjent av kommunen.

1.9 Sikkerhet for beitedyr

Alle tiltak skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

1.10 Hogst

Avvirking av skog skal ikke utføres i hekketida for fugl (april-juli).

2 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

2.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende:

Generelt:

Områdene **FBF** skal benyttes til fritidsbebyggelse som fradeles som vist på plankartet. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av området som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for veg (V) skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene. Avkjørsler til tomter tillates fra vegformål. Det tillates at sideareal for tilstøtende veger med fyllinger, skjæringer, grøfter, drenggrøfter, stikkrenner, murer, stabiliserende tiltak mv. legges innenfor områdene. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Utnyttelse:

Samlet tillatt BYA pr tomt er 240 m² inkludert overflateparkering. Det kan maksimalt oppføres tre bygg på hver tomt, fritidsbolig, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet på hver tomt. Samlet kan byggene ha maksimalt bebygd areal (BYA) på 200 m². Anneks kan ha bebygd areal inntil 30 m². Garasje eller uthus kan ha bebygd areal inntil 40 m².

I tilknytning til den enkelte bygning kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30 % av bygningens BYA. Terrassene skal være i tre eller stein og uten takoverbygg. Det tillates rekkverk på terrasser og grind for å stenge terrassearealet for beitedyr. Pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 130cm over planert terreng.

Det tillates oppført levegg (skjermvegg) lengde inntil 4,0 meter og høyde inntil 1,5 meter. Leveggen skal være forbundet med bygningen.

Utnyttelse av areal under bakken tillates kun innenfor grensene av bygningen over bakken. Det tillates kun ett plan under 1. etasje, som kjeller eller sokkel. Dette gjelder uavhengig av om planet regnes som etasje etter grad av utnytting.

Anneks, uthus og garasje tillates kun oppført på ett plan, uten kjeller eller sokkel.

Byggehøyder:

Bygninger med plate på mark: Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5,95 m målt fra topp grunnmur.

Tverrskip (tverrstilt møneretning) tillates oppført med maksimal mønehøyde på 6,65 m og maksimal gesimshøyde på 5,4 m målt fra topp grunnmur. For bygning med tverrskip som oppstue (gesims på tverrskip høyere enn møne på hovedtak) begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,3 m.

Bygninger med sokkeletasje: På byggegrunn der terrengforholdene ligger til rette for det kan det bygges med sokkeletasje. På byggegrunn der terrenghelning er 1:4 eller brattere, skal bygningen tilpasses terrenget ved å benytte sokkeletasje, dele bygget opp i flere høydenivåer eller på annen måte trappebygningen inn i terrenget på annen hensiktsmessig måte.

For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8,95 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. Parkering i sokkel kan tillates, også med sjakting for garasjeport. Maksimal sokkelhøyde er 3,0 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille).

Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.

Sokkeletasje tillates kun på hovedhytte/hovedbygg. For bygning med sokkeletasje tillates ikke tverrskip som 'oppstue' (gesims på tverrskip høyere enn møne på hovedtak)

Parkering:

Det skal etableres minimum to biloppstillingsplasser på hver tomt. Disse kan legges på terreng eller under tak. Det er tillatt å etablere inntil to p-plasser på terreng. Hver biloppstillingsplass på terreng beregnes til BYA 20 m².

Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

Sikring for beitedyr:

Alle bygg skal sikres for beitedyr, herunder skal alle oppførte plattinger og terrasser bygges med solid rekkverk som hindrer beitedyr adkomst, foran alle ytterdører skal det bygges platting som er sikret med rekkverk. Separate plattinger foran ytterdører tillates med areal inntil 8 m² uten at det regnes med i BYA.

Tak:

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

Materialbruk:

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer og treverk. Farge på bygninger skal være naturlig, med f.eks. gråtoner eller brunt. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

Retningslinje: Svært mørke farger som svart eller nær svart bør unngås.

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

Belysning:

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader (deg) fra vertikalen. Fasadebelysning utover belysning ved inngangsdører tillates ikke.

Terrengtilpasning:

Bygningers plassering skal tilpasses med største lengde i kotenens retning. Dype skjæringer og fyllinger (i berg og løsmasser) unngås. Maksimal fyllingshøyde er 2,0 m. Maksimal skjæringshøyde er 2,0 m. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 m og støttemurer skal ikke være høyere enn 2,0 m. Høyde på støttemurer regnes som del av skjærings-/fyllingshøyde.

Terrenginngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlig på stedet.

Øvrig:

Nettstasjoner tillates på arealene.

2.2 Skianlegg (ISA)

Innenfor formålene kan det etableres nedfartsløyper og langrennsløyper, skiheiser med tilhørende tekniske installasjoner, bebyggelse for servicevirksomhet med BYA inntil 200 m², maks bygningshøyde 6,0 m og fri takform samt andre tiltak som tilrettelegger for skiaktivitet. Det tillates også etablering av sykkeløyper, skogsløyper, gapahuker ol., samt annen fysisk tilrettelegging for aktiviteter innenfor formålet, inkludert nødvendige terrengtilpasninger.

Det tillates oppføring av skiheiser med tilhørende anlegg, belysning, installasjoner for snøproduksjon, samt sikringsgjerd/-nett. Det tillates snøproduksjon og preparering med maskin hele døgnet. Bebyggelse for drift av skianlegget skal plasseres i tilknytning til heiser.



Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger skal uansett ikke være høyere enn 2,0 m målt vinkelrett fra eksisterende terreng. Ved terrengarbeider skal det tilstrebes naturlige terrengformer med god tilpassing til eksisterende terreng.

Arealer som berøres av terrengarbeider skal sås til med frøblandinger som er dokumentert egnet til beite for storfe og sau. Overskuddsmasser i forbindelse med anleggsarbeid for øvrig i planområdet tillates benyttet til planeringsarbeider. Det er tillatt med beite.

Nettstasjoner tillates på arealene.

2.3 **Skiløypetrasé (SKI)**

Innenfor formålene kan det etableres nedfartsløyper og langrennsløyper i samsvar med bestemmelser om skianlegg (ISA).

Kryssing av bekker tillates med klopp eller stikkrenne dersom det er nødvendig for drift. Ellers skal kryssinger utføres som bekkeløp med naturlikt utseende.

Sikring av løyper skal utføres iht. avtaler med alpinanlegget. Lede- og sikringsgjerder med farget utførelse tillates oppsatt der alpinanlegget anser behov for det.

Løypetraséer på myr og forsumpede områder skal anlegges med minst mulig inngrep slik at drenering av myr og forsumpede områder unngås, jf pkt. 8.2.

Kryssing av bekker tillates med klopp eller stikkrenne dersom det er nødvendig for drift. Ellers skal kryssinger utføres som bekkeløp med naturlikt utseende. I spesielt bratte områder tillates teknisk sikring som ikke er naturlig.

I område **SKI10** tillates føring av veg i tunnel under løype, med tilhørende skjæringer / fyllinger i høyde opp til 6,0 m samlet høyde.

2.4 **Vannforsyningsanlegg (VF)**

Innenfor arealet tillates vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

3 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

- 3.1 Områder merket **V** skal benyttes til private veger. Minste kjørebanebredder skal være hhv 5,0m på hovedadkomster og 3,5m for stikkveger, jf. veiledende linjesymbol på plankartet. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, stikkrenner, mur, stabiliserende tiltak mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Eventuelle støttemurer skal oppføres som natursteinmurer, ev. betongmur med natursteinsforblending. Forblending med stående heller tillates ikke.

Veger skal ha grusdekke.

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



Parkering langs regulert veg er ikke tillatt.

Nettstasjoner tillates på arealene. Nettstasjoner skal ikke være sikthindrende.

4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- 4.1 Innenfor planområdet skal det i tillegg til regulerte områder for skianlegg/skiløyper og LNFR-områder settes av områder for blågrønnstruktur, turdrag og turveger for å ivareta sammenhengende grønnstrukturer både i planområdet og mellom tiliggende områder utenfor planområdet.
- 4.2 Områder merket **BG** er blågrønnstruktur. Vegetasjon skal ivaretas der det ikke etableres forsenkninger/tiltak for overvannshåndtering, fordrøyning ol. eller traseer/anlegg for teknisk infrastruktur. Nettstasjoner tillates. Områdene kan settes i stand for aktiv bruk, med mindre tiltak som benk og bord mv.
- 4.3 Områder merket **TD** er turdrag / turområde. Som hovedregel skal vegetasjon ivaretas, men det tillates mindre tiltak og vegetasjonsrydding for tilrettelegging for fotstier, samt mindre tiltak som benk og bord, gapahuker mv. Det tillates etablert fordrøyningsanlegg for spillvann (nedgravd) og overvann (avskjærende grøfter/flomveier og fordrøyning) på arealene. Eksisterende anlagt veg/skiløype på TD5 tillates videreført.

5 Landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Innenfor arealer avsatt til LNFR tillates alminnelig landbruksdrift.

6 Overvannshåndtering

- 6.1 Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges. Takvann og overflatevann (opptil 20-årsregn med 40% klimapåslag) skal infiltreres/fordrøyes på egen tomt. Det skal sikres kontrollert avrenning mot flomveier/grøfter eller grøntarealer som ikke medfører fare for andre tomt.

- 6.2 Maksimalt tillatt videreført vannmengde ved 20-årsregn med 40% klimapåslag fra hver tomt er 1 l/s.

Retningslinje: Avrenning tilsvarende situasjon før utbygging ved 20-årsregn uten klimapåslag kan videreføres i tillegg til 1 l/s, dersom felles fordrøyningsanlegg dimensjoneres for denne meravrenningen.

- 6.3 Det skal etableres fordrøyningstiltak som gjør at avrenning fra planområdet som helhet ved et 20-årsregn med 40% klimapåslag ikke øker sammenlignet med dagens situasjon (uten klimapåslag).

- 6.4 Flomveier skal dimensjoneres for 100-årsregn med 40 % klimapåslag.

7 Hensynssoner

- 7.1 **H320 Flomfare:** Det tillates ikke tiltak som forringer området funksjon som flommark eller reduserer sikkerheten mot flom.

- 7.2 **H530 Hensyn friluftsliv:** Området settes av til særskilt ivaretagelse av eksisterende turstier. Innenfor områdene regulert til skianlegg (**ISA**) og skiløype (**SKI**) tillates ikke tiltak som er til hinder for bruken til tursti om sommeren.

- 7.3 **H560 Bevaring naturmiljø:** Områdene omfatter arealer som ved kartlegging etter Miljødirektoratets instruks sommeren 2025 er definert som gammel granskog. Skogen skal bevares.



- 7.4 **H740 Båndlegging etter andre lover:** Områdene omfatter arealer for / ved høyspenningsanlegg. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

8 Bestemmelsesområder

- 8.1 **#1** Det tillates ikke bebyggelse innenfor sonene av hensyn til topografi.
- 8.2 **#2** Løypestraséer, evt. stier o.l. skal anlegges med minst mulig inngrep slik at drenering av myr og forsumpede områder unngås.
- 8.3 **#3** Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan være til hinder for etablering av flomgrøfter langs tomtgrense.
- 8.4 **#4** Arealer er avsatt spesielt til fordrøyningsområder for overvann.

9 Dokumentasjonskrav

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

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

Planen for overvannshåndtering skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, fordrøyningsareal, flomveier og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

9.2 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Tilknytning til offentlig vann og avløp skal skje via Alpinstrengen. Alle vilkår forutsettes ivaretatt og løst via utbyggingsavtale.

9.3 Dokumentasjon ved byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, ny bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtgrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skrån timer/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan) og plan for håndtering av masser.

Det skal også vises hvordan overvann på tomta skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises.

10 Rekkefølgekrav

- 10.1 Før fritidsboliger og bebyggelse for servicevirksomhet tas i bruk, skal vann- og avløpsnett et internt innen hvert enkelt delområde FBF 1 til 3, 4 til 6, 7 til 11, 12 til 18, 19 til 29, 30 til 33, 34 til 39, 40 til 65 og 66 til 87 være utbygd og anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen. Dette gjelder også bebyggelse for servicevirksomhet. Brannhydranter i tilstrekkelig omfang skal være etablert.
- 10.2 SKI3 skal omlegges i ny trase før eksisterende tilstøtende løype kan stenges for ferdsel.
- 10.3 Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» i henhold til vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer Sør». Vilåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.



-
- 10.4 Forurensningsbelastning skal ikke medføre overskridelse av kommunens utslippstillatelse. Ukesfordrøyning skal være etablert før tillatelse til oppføring av fritidsbebyggelse og bebyggelse for servicevirksomhet kan gis.
- 10.5 Det kommunale avløpsnettet utenfor planområdet må være sikret tilstrekkelig kapasitet. Dersom kapasiteten for eksisterende døgnutjevning på Alpinstrengen blir fullt utnyttet, må avskjærende ledning etableres (jfr kommunedelplan for vann og avløp 2023-2033 kap. 10.4.4).
- 10.6 Tiltak for håndtering av overvann skal utføres iht. Overvannsnotat fra Multiconsult av 10.10.2025 som er vedlagt planen. Tiltak som er i tilknytning til formålene veg (V), skiløypetrasé (SKI) og annen felles infrastruktur definert i skal bygges ut samtidig med disse. Øvrige relevante tiltak som ligger i tilknytning til formål fritidsbebyggelse (FB) skal være fullført før bebyggelse på den enkelte tomt tas i bruk.
- 10.7 Tiltak i Søre Slåbekken og Skurgrasbekken som er definert i vedlegg til planen Flomvurdering Mosetertoppen etter tiltak fra Multiconsult av 13.03.2025 skal være fullført før utbygging på tomtene settes i gang