



DETALJREGULERINGSPLAN FOR

Mosetertoppen sentrum, nedre del

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: KST vedtak 26.09.2024

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 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, konsentrert: **FBK**
- Skianlegg: **ISA**

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

- Veg: **V**
- Annen veggrunn - grønnstruktur: **AVG**

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

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

Sikringssoner (pbl. § 12-6):

- Andre sikringssoner: **H190**

- 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, infrastruktur 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.

- 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 tomt mot veg. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Portaler er ikke tillatt. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune. Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres ihht. avtale med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

- 1.5 Flaggstenger

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.



1.6 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.

1.7 Tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskap

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slukkeinnsats.

2 **Bebyggelse og anlegg**

- 2.1 I områder merket **ISA** tillates skianlegg/løyper/nedfarter. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet. Innenfor områdene tillates det etablert skiheiser inkludert betjeningsbygg, snøproduksjonsanlegg, permanente og midlertidige sikkerhets- og ledegjerder, skilttavler, belyningsanlegg, samt andre installasjoner som hører til normal og forsvarlig drift av alpin -og langrennsanlegg. Det tillates også oppsatt lekeapparater og andre installasjoner (utenom ved heisarealer) for aktiv bruk.

Innenfor områdene tillates opparbeidelse av overvanns-/flomvei iht. sikringszone H190.

- 2.2 I områdene **FBK** kan det føres opp leilighetsbygg med tilhørende anlegg for fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsbebyggelse tillates.

Nettstasjoner og andre tekniske anlegg/infrastruktur tillates på arealene. Anleggene skal ikke være sikthindrende for kjørende.

2.2.1 Utforming

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. Glassfasader på mindre del av bygningene tillates. Matte overflater tilknyttet solenergianlegg tillates.

Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges med sokkel/kjeller. Sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein.

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen. Det tillates ikke fasadebelysning utover belysning på fasade ved inngangsdør.

2.2.2 Terrenginngrep

Bygningers plassering skal tilpasses terrenget ved at dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Samlet skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0 m. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5m.

Støttemurer skal ikke være høyere enn 2,0 m. Høyde på støttemurer regnes som del av skjærings-/fyllingshøyde. Unntak gjelder for støttemurer for adkomst til parkeringskjeller.

2.2.3 Byggehøyder

For bygg som bygges med plate på mark:

For hovedbygninger er maksimal gesimshøyde 10,0 m og mønehøyde 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Eventuelle oppstikkende del av trapperom, heissjakter eller tekniske rom medregnes ikke.



For bygg som bygges med sokkel/underliggende p-kjeller:

For hovedbygninger er maksimal gesimshøyde 12,0 m og mønehøyde 14,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen (sjakting/åpning for innkjøring til parkeringskjeller medregnes ikke). Eventuelle oppstikkende del av trapperom, heissjakter eller tekniske rom medregnes ikke.

Overkant gulv i sokkeletasje/parkeringskjeller tillates ikke lagt på fylling mer enn 1m over eksisterende terreng. Det tillates maksimal sokkelhøyde på 3,6 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille).

Del av bygning som tar opp eksisterende terreng regnes ikke med i skjæringshøyde. Det tillates oppfylling inntil sokkeletasje/parkeringskjeller.

2.2.4 Tak

Det skal etableres saltak med 10-27 graders helning på hovedtak. For øvrig fri takform. For hovedbygninger skal torv benyttes som taktekking på alle deler av tak der det ikke anlegges solenergianlegg.

2.2.5 Utnytting og byggegrenser

Maksimal utnyttelse er angitt på plankartet (%-BYA=35%). Det tillates maksimalt 234 boenheter.

Byggegrenser er vist på plankartet. Byggegrenser gjelder for hovedbebyggelse, carporter og boder. Parkeringsplasser og støttemurer tillates utenfor byggegrenser.

2.2.6 Internveger og parkering

Interne veger på byggeområdene skal ha minimum 3,5m bredde.

Lengste strekning på internveg (både regulert og uregulert) uten særskilt snumulighet, er 50 meter. Dersom vegen skal være fremkommelig for brannbil, skal snuplassen dimensjoneres for denne type kjøretøy. Hvis ikke er det tilstrekkelig å dimensjonere snuplass for traktor.

Parkeringsareal som er nedgravd eller i sokkel tillates. Disse regnes ikke med i BYA. Parkeringsplasser på terreng med eller uten carport er tillatt. Carporter tillates med gesimshøyde inntil 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal etableres minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Hver biloppstillingsplass på terreng beregnes til 18 m² BYA. Interne adkomstveger fra regulerte veger regnes ikke med i bebygd areal. Minimum halvparten av biloppstillingsplasser skal etableres i kjeller/sokkel.

2.2.7 Krav til anleggsperiode

Masseforflytning ut av planområdet skal begrenses mest mulig, det skal søkes å gjenbruke masser. I anleggsperioden kan byggeområdene benyttes til massedeponi, riggplass med brakker og kraner, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner og andre kjøretøy, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Utgravde og tilrettelagte gjenstående leilighetstomter kan disponeres til slik bruk i anleggsperioden. Slike midlertidige rigg/-deponiplasser skal søkes sammen med igangsettingstillatelse for aktuelt byggeområde med krav til tilbakeføring.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** skal benyttes til private veger med tilhørende anlegg.

Det tillates maksimalt seks avkjørsler fra V (Stuttingen) til FBK1 og FBK2. Det skal videreføres eller reetableres vendehammer dimensjonert for lastebil i nedre del av Stuttingen.

Mindre tilpassinger av V/AVG/avkjørsler tillates ved byggesøknader.



- 3.2 Områder merket **AVG** er sideareal for tilstøtende veger med fyllinger, skjæringer, grøfter, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak, ledevoller, snølager mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon. Nettstasjoner tillates på arealene. Nettstasjoner skal ikke være sikthindrende, og nettstasjoner og kryssende veger skal ikke hindre fremføring av flomvann. Det tillates breddeutvidelser/møteplasser på arealet.

4 Grønnstruktur

- 4.1 Områder merket **TD** er turdrag. Gjennom området kan det gjøres enkel tilrettelegging for aktiv bruk, med etablering av enkel tursti med klopping på våtmark mellom Stuttingen, Pjeksen og Skianlegget. Endelig trase kan tilpasses stedlige forhold. Turstien kan justeres stedlige forhold. Bekkeløpet skal ivaretas.
- 4.2 Områder merket **BG** er blågrønnstruktur. Bekkeløpet og vegetasjon skal ivaretas. Kryssende nedgravd infrastruktur som for eksempel VA-ledninger eller kabelgrøfter tillates.

Øvrige tiltak som påvirker vassdraget ut over overvanns-/flomtiltak og sikring mot erosjon tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist.

5 Sikringsone H190

- 5.1 I området skal det etableres flomvei mot Skurgrasbekken. Flomvegen kan tilpasses stedlige forhold. Det tillates ikke tiltak som kan hindre flomvegens funksjon.

6 Overvannshåndtering

- 6.1 Overvann skal føres til terreng, håndteres lokalt og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.
- 6.2 Impermeable dekker som asfalt, betong ol. tillates ikke, annet enn for nedkjøring til, og på parkeringskjellere. Arealer som benyttes til overvannshåndtering skal ikke brukes til snødeponi.
- 6.3 Tilstrekkelige fordrøyningsarealer skal etableres innenfor byggeområdene. Det skal fordrøyes minimum 45m³ på BFK1 og 89m³ på BFK2.
- 6.4 Det skal sikres trygg flomvei til Skurgrasbekken gjennom planområdet iht. sikringsone H190.

7 Dokumentasjonskrav

7.1 Helhetlige tekniske planer

Helhetlige planer for veg-, vann-, avløp, kabelnett, overvannshåndtering og massehåndtering skal forevises/godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planer skal ha også ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Planer skal omfatte infrastruktur for begge byggeområdene (FBK1 og FBK2) og andre berørte områder, alternativt kan hvert delområde behandles separat. Det kan gis godkjenning for hvert byggeområde eller det enkelte prosjekt/leilighetsbygg basert på den overordnede planen. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak (inkludert åpne flomveier).

7.2 Dokumentasjon ved byggesak

Det kan sendes egen søknad om infrastruktur og uttak av byggegrop for leilighetsbyggene i hensiktsmessig omfang og rekkefølge med tanke på rasjonell gjennomføring, parkering, massetransport, massedeponering og massehåndtering i anleggsperioden. Eventuelt forurensete masser skal fraktes til godkjent mottak. Planen skal særskilt dokumentere håndtering av eventuell matjord, inkludert avbøtende tiltak mot spredning av plantesykdommer i samsvar med gjeldende forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere FOR-2000-12-01-1333.

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i relevant målestokk som viser adkomst, ny 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,

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Mosetertoppen Hafjell AS

Revisjon 1.3-1.6, 20.03.2024. Justert iht. tilbakemeldinger fra ØKP

Revisjon 2.0 15.08.2024. Revidert etter offentlig ettersyn

Revisjon 2.1 26.08.2024. Revidert etter Øyer kommunes innspill ang. punkt 8.6

Revisjon 2.2 29.08.2024. Revidert etter Øyer kommunes innspill ang. punkt 8.1-8.3

Revisjon 2.3 03.10.2024. Revidert etter KST vedtak 26.09.2024 ang. punkt 3.2



parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan) og snøopplag. Det kan sendes separat søknad for hvert leilighetsbygg i den rekkefølge man finner hensiktsmessig, og eiendomsgrenser for aktuelt leilighetsbygg skal vises i søknaden. Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivaretatt.

Det skal fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for overvannshåndtering.

Det skal fremgå dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet for tilknytning til offentlig vann og avløp.

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

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Overvannstiltak

Før det kan gis byggetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at overvannstiltak i forbindelse med tiltaket er opparbeidet som en del av overordnet plan for overvannshåndtering.

8.2 Oppgradering av kulvert under Stuttingen

Før det kan gis byggetillatelse for bebyggelse i planen skal kulvert/stikkrenne under Stuttingen oppgraderes til flomsikker diameter, eventuelt i kombinasjon med ledevoll. Bakgrunn for valg av løsning skal dokumenteres i byggesøknad.

8.3 Opparbeidelse av flomveg

Før det kan gis byggetillatelse for bebyggelse i FBK2 skal flomveg (H190) være etablert til Skurgrasbekken.

8.4 Oppgradering av kjøreveg (V1)

Senest når det er gitt ferdigattest for 75 enheter skal vegen Stuttingen utbedres til 5m bredde.

8.5 Trafikksikkerhetstiltak

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.

8.6 Vann og avløp

Før utbygging igangsettes skal det sikres etablering av en ny VA-trase i tråd med kap. 10.4.4 *Fremtidige løsninger for avløp fra Hafjell* i kommunedelplan for Vannforsyning og avløp 2023- 2033. Før fritidsboliger kan tas i bruk, skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut og anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen.

Tilstrekkelig brannhydranter skal være etablert.