



DETALJREGULERINGSPLAN FOR

Hafjell Panorama (inkl 104 Tobiasgruva)

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	16.10.2024
Tilhørende plankart sist revidert:	16.10.2024
Godkjent av kommunestyret:	22.05.2025

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 PBL § 12-3 til følgende formål:

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

- 1120 Fritidsbebyggelse: **BFR**
- 1330 Bevertning: **BB**
- 1420 Skiløypetrasé: **BST**
- 1510 Energianlegg: **BE**
- 1550 Renovasjonsanlegg: **BRE**
- 1610 Lekeplass **BLK**
- 1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål: **BAA**

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

- 2010 Veg (privat): **SV**

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

- 3040 Friområde: **GF**

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

- 5110 Landbruksformål: **LL**
- 5130 Friluftformål: **LF**

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- H190 Andre sikringssoner (Overvann): **H190**
- H320 Flomfare: **H320**
- H370 Høyspenningsanlegg: **H370**

1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete 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 Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



1.3 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås.

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, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

1.4 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Portaler er ikke tillatt. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk iht Statens vegvesens normal N100 og N101 og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør. Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS.

1.5 Flaggstenger:

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning til nye boenheter skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.7 Veg, vann, avløp og renovasjon:

Alle områder som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av tiliggende veger.

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.

Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialiet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 6.

Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.

1.8 Parkering:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. 2 Biloppstillingsplasser = 36 m². Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.



1.9 Utleie av fritidsboliger:

Utleie av fritidsboliger er tillatt innenfor alle områder regulert til dette formålet, også der det er regulert i kombinasjon med andre formål.

1.10 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj 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), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht kommunale parkeringsvedtekter.

1.11 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv:

Nettstasjoner, med fordelingsskap mv. kan plasseres på alle områder regulert innenfor hovedformålene Bebyggelse og anlegg, samt Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pkt 1.1.

2 **Bebyggelse og anlegg**

2.1 Områdene merket **BFR** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

2.2 **BFR 1 til 96 og 101 til 111**

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. BYA skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. 1 -96 og Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 204 m² BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m² og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m² BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte bygning kan det, i tillegg, uten at det inngår i BYA, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m over ferdig grunnmur. For BFR 80 skal ikke mønehøyde overskride 795 m.o.h. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det skal det i tillegg bygges med sokkeletasje. Dette gjelder når byggegrunn/der bebyggelse plasseres er 1:5 eller brattere, skal det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Ingen del av grunnmur eller piler for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. Der det bygges med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av steinmurer / støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Kommune kan ved skjønn tillate større skjæringer og fyllinger i utfordrende terreng. Bygninger



skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. 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. Torv, skifer og tre kan benyttes som takteking.

Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

2.3 BFR 97 til 100 (Tobiasgruva)

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus, fortrinnsvis i tunform. Maksimal tillatt bruksareal (T-BRA) pr. tomt skal ikke overstige 140 m². I tillegg kan det oppføres inntil 14 m² åpent areal (OPA). Størrelsen på annekset skal ikke overstige 20 m² BRA. I tilknytning til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse uten takoverbygg på inntil 20 m².

I tillegg til ovennevnte arealer skal det være 2 parkeringsplasser på hver tomt, med totalt 36 m² BYA.

Maks tillatt sokkelhøyde (topp grunnmur) settes til følgende kotehøyde (m.o.h.) på den enkelte eiendom:

10/80: 809
10/81: 812
10/82: 814
10/83: 813
10/84: 815
10/85: 815
10/86: 820

Bygninger skal oppføres i 1 etasje med maks. mønehøyde 5,25 m og maks. gesimshøyde 2,85 m. over ferdig grunnmur. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 30 grader, helst 26,5 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området og være tilpasset nabobygninger. Torv er ønskelig som takteking. Blått, gult og sterkt rødt tillates ikke som hovedfarger på fasader. Gjerder tillates ikke oppsatt på tomtene. Avskjerming / sikring kan i spesielle tilfelle godkjennes.

- 2.4 I områder merket **BS** skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarter. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet. Innenfor områdene tillates det etablert 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 for lekeplasser, både for sommer- og vinteraktiviteter.

Område **BB** skal brukes til fellesareal med bevertning. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100 m². Det tillates terrasse uten takoverbygg på inntil 60 m².

- 2.5 Område **BE** skal benyttes til tekniske installasjoner for energiforsyning.



- 2.6 områder merket **BRE** skal benyttes til renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for kildesortering.
- 2.7 I område merket **BLK** kan det anlegges lekeplass.
- 2.8 Områder merket **BAA1 til 6** skal brukes til ski og friområde.
- 2.9 Områder merket **BAA7 til 8** skal brukes til veg og skitrase.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **SV** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

På private veger 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 syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy.

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

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Ved utbygging skal det tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap med hensyn til adkomst og slokkevann, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-4.

4 Grønnstruktur - Friområde

- 4.1 Områder merket **GF** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. vannressurslovens § 11. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht pkt 6 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.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- 5.1 Områder merket LF skal benyttes til friluftsområde tilgjengelig for allmenheten.
- 5.2 Områder merket LL skal benyttes til landbruksformål, parkering av landbruksmaskiner.



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 For hver tomt skal det etableres lokal fordrøying med minimum netto magasinivolum:
- 6.2.1 13 m³ dersom takflaten består av grønt tak
 - 6.2.2 16 m³ dersom takflaten består av hard/impermeabel takflate
- 6.3 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40%.

7 Hensynssoner

- 7.1 **H190** er sikringssone for flomveg. I områdene skal det anlegges avskjærende grøft for ledning av overvann / flomvann bort fra byggeområder. Grøfter skal dimensjoneres for 100-års flom med 40% klimapåslag og erosjonssikres.
- 7.2 **H320** er hensynssone flomfare ved 200-års flom med 40% klimapåslag. Det tillates ikke oppført bygg eller permanente installasjoner innenfor sikringssonen, med unntak av bruer/kulverter som er nødvendig for vegkryssinger. Bru/kulvert skal dimensjoneres for 200-års flom med 40% klimapåslag.
- 7.3 **H740** er høyspenningsanlegg. Det tillates ikke tiltak innenfor sonen uten etter godkjenning fra linjeeieren.

8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Før byggetillatelse

Før det kan gis byggetillatelse;

- a) til nye fritidsboliger, skal utvidet utslippstillatelse for kommunalt avløpsvann for Øyer kommune foreligge.

- 8.2 Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest;

- a) til nye fritidsboliger, skal tiltak i pkt. 7.1 opparbeides.