



DETALJREGULERINGSPLAN FOR**Mosetertoppen – del av FB9**

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

23.09.2025

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***
- *Skiløypetrase: **SKI***
- *Energianlegg: **EA***

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)

- *Vegetasjonsskjerm: **VS***

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

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

- 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

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og anlegg, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, infrastruktur og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke 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 under maksimalt angitte byggehøyder. 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 og krav for brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats. Det skal være automatiske slokkeanlegg -og brannvarslingsanlegg samt *mekanisk brannrøykventilasjon* i parkeringskjellere, eller tilsvarende som brannvesenet godtar ved særskilt uttalelse ved byggesøknad.

1.8 Nettstasjoner

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

1.9 Forhold til område V/N/P og V/SKT/N, i gjeldende plan Mosetertoppen FB9 (201601) og Hafjell skianlegg, Mosetertoppen (201301)

Områdene ligger nedenfor planområdet. Det tillates fysiske forbindelser mellom utbyggingsområdet og de to nevnte nærliggende områdene, både over og under grunnen. Parkeringskrav i de to tilstøtende områdene kan dekkes innenfor utbyggingsområdet (FBK).

2 **Bebyggelse og anlegg**

2.1 I områder merket **SKI** 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. Midlertidige inngrep tillates ved etablering av bebyggelse/anlegg i FBK.

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

2.2.1 Utforming

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit og glassfasader. Matte overflater tilknyttet solenergianlegg tillates.

Det skal være minimum 8m mellom hvert leilighetsbygg. Maksimal lengde på fasade på bygning er 25m.

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 dører.



2.2.2 Byggeghøyder

Maksimale byggeghøyder (høyeste del av tak) er gitt på plankartet. Maksimal gesimshøyde er to meter lavere enn oppgitte høyder på plankartet. Piper, luftehatter ol. tillattes inntil 1,5 meter over maksimal byggeghøyde.

2.2.3 Tak

Bygninger skal ha takvinkel større enn 7 grader. Flate tak tillates ikke. For hovedbygninger skal torv benyttes som takteking på alle deler av tak der det ikke anlegges solenergianlegg.

2.2.4 Utnyttning og byggegrenser

Maksimal utnyttelse er angitt på plankartet. Det tillates maksimalt 72 boenheter.

Maksimal BYA pr. bygning er 650 m². Det tillates maksimalt seks leilighetsbygg.

Byggegrenser er vist på plankartet. Balkonger/terrasser tillates inntil 2,5m utenfor byggegrenser, innenfor formålsgrenser. Støttemurer tillates utenfor byggegrenser. Nedgravde konstruksjoner tillates utenfor byggegrenser, innenfor formålsgrenser. Interne adkomstveger fra regulerte veger og nedgravde konstruksjoner regnes ikke med i bebygd areal.

2.2.5 Internveger og parkering

Interne veger på byggeområdet skal ha minimum 3,5m bredde. Plasser for av-/på-lossing og snuplasser kan etableres på byggeområdet og tilknyttede veger/annen veggrunn.

Parkeringsareal som er nedgravd eller i sokkel tillates. Dette regnes ikke med i bebygd areal. Parkeringsplasser på terreng er ikke tillatt.

Det skal etableres minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet.

2.2.6 Krav til anleggsperiode

Masseforflytning ut av planområdet skal begrenses mest mulig, det skal søkes å gjenbruke masser. I anleggsperioden kan byggeområdet benyttes til massedeponi, riggplass med brakker og kraner, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner og andre kjøretøy, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** skal benyttes til private veger med tilhørende anlegg. Mindre tilpasninger mellom formålene V/AVG og plassering av avkjørsler tillates ved byggesak. Frisiktlinjer er vist på plankartet. Frisikt skal sikres ved justeringer av avkjørsler. Tilkomst til øvrige boenheter i Kronrøysa (FB9) skal videreføres.

3.2 Områder merket **AVG** er sideareal for tilstøtende veger og overganger til avkjørsler med fyllinger, skjæringer, grøfter, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak, ledevoller, snølager mv. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

4 Grønnstruktur

4.1 Områder merket **VS** er vegetasjonsskjerm. Vegetasjon skal ivaretas eller reetableres. Kryssende nedgravd infrastruktur som for eksempel VA-ledninger eller kabelgrøfter tillates.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

5.1 Områder merket **FLV** er friluftsområde i sjø og vassdrag. Bekkeløpet og vegetasjon skal ivaretas. 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.



6 Overvannshåndtering

- 6.1 Overvann skal føres til terreng og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.
- 6.2 Arealer som benyttes til overvannshåndtering skal ikke brukes til snødeponi.
- 6.3 Tilstrekkelige fordrøyningsarealer skal etableres innenfor planområdet.
- 6.4 Avrenningen/flomveiene ut av planområdet ledes via avskjærende grøfter og stikkrenner mot Søre Slåbekken.

7 Dokumentasjonskrav

7.1 Dokumentasjon ved byggesak

Det kan sendes egen søknad om infrastruktur og uttak av byggegrop i hensiktsmessig omfang og rekkefølge med tanke på rasjonell gjennomføring, parkering, massetransport, massedeposering og massehåndtering i anleggsperioden.

Eventuelt forurensede 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.

Helhetlige planer for veg-, vann-, avløp, kabelnett, overvannshåndtering og massehåndtering skal forevises/godkjennes av kommunen ved byggesøknad. Det kan gis godkjenning for hvert byggeområde eller det enkelte prosjekt/leilighetsbygg basert på den helhetlige planen. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak inkludert flomveier.

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 hvilke områder blir berørt av terrenginngrep, samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan), fremtidige områder for vegetasjon/blågrønnstruktur og snøopplag. Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivarettatt.

Tilknytning til offentlig vann og avløp skal skje via Alpinstrengen.

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 Rekkefølgekrav

8.1 Før bebyggelse tas i bruk

Nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert og områder for blågrønn struktur skal være opparbeidet/tilsådd i samsvar med byggesøknad før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

8.2 Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:

- a) Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.
- b) Skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringer» i henhold til vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Rekkefølgekravet kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale