

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 Innledning:

Planens begrensning er vist på plankartet. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

Bygeområder (pbl §25, første ledd nr.1):

- Områder for fritidsbebyggelse: **FB**

Kombinerte formål (pbl §25, andre ledd):

- Områder for fritidsbebyggelse / hotell med tilhørende anlegg / forretning: **FB/H/F**

Landbruksområder (pbl §25, første ledd nr.2):

- Jord- og skogbruk: **L**

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr.6):

- Alpinformål: **SL**
- Privat veg: **PV**
- Parkbelte: **PB**
- Kulturminner, bevaring: **KM**
- Kommunalteknisk anlegg: **K**
- Friluftsområde: **FL**
- Friluftsområde i sjø/vassdrag: **FLS**
- Landbruksområde og bevaring

Fellesområder (pbl §25, første ledd nr. 7):

- Fellesområde miljøstasjon: **M**

2 Fellesbestemmelser:

- 2.1. 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 vegger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 2.2. Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune. Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.
- 2.3. Montering av parabolantennener eller andre antenneinnretninger tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 2.4. Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

3 Plankrav:

- 3.1. Byggeområdene **FB1, FB3, FB4** og **FB11** skal bebygges iht. pkt. **4.4** i disse bestemmelsene. Byggeområdene er detaljert med veger og tomteinnndeling på plankartet. Det skal utarbeides egen situasjonsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknad for den enkelte tomt.
- 3.2. Byggeområdet **FB2** skal bebygges iht. pkt. **4.5** i disse bestemmelsene. Området er detaljert med veger og tomteinnndeling på plankartet. Det skal utarbeides egen situasjonsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknad for den enkelte tomt.
- 3.3. Byggeområdene **FB7 til 9** skal bebygges enten etter bestemmelsene i pkt **4.4** eller **4.5** i disse bestemmelsene. Dette skal fastlegges gjennom egne bebyggelsesplaner/detaljreguleringsplaner som skal godkjennes før byggearbeidene kan iverksettes. Høydene i detaljplanen skal fastsettes etter en visuell analyse.
- 3.4. For byggeområdene **FB5 og 6**, samt **10 til 13**, samt **FB/H/F1, 2, 3, 4 og 5** skal det utarbeides egne bebyggelsesplaner/detaljreguleringsplaner som skal godkjennes før byggearbeidene kan iverksettes. I områdene **FB5 og 6**, samt **10 til 13** skal detaljreguleringsplanen inneholde minst 3% friluftsområde.
- 3.5. Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som 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).
Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivarettatt.
Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger. Torv eller skifer skal benyttes som takteking på alle bygg.
- 3.6. Der det tillates underetasjer skal denne ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- 3.7. Prosjekt materialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.8. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.
- 3.9. For byggeområder hvor det er tatt inn 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. Planert terreng kan ligge maksimalt 30 cm under ferdig innvendig golv.
Eventuell Terrasseløsning oppføres iht veileder T-1459 §4-2. Gesimshøyder måles til underkant teking, dvs taktro.
- 3.10. Detaljreguleringsplanene for områdene **FB/H/F1, 2, 3, 4 og 5** skal vedtas i kommunestyret.
- 3.11. Der det utarbeides detaljplaner skal disse utarbeides for hele delområdet.
- 3.12. Før det vedtas detaljplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder. Hele sentrumsområdet skal vurderes samlet.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

- 3.13. Før det vedtas detaljplaner med høydebegrensninger skal det utarbeides en samlet visuell analyse.
- 3.14. Detaljplanene skal omfatte konkrete tiltak for vannhåndtering. Prinsippene i reguleringsplanens vedlegg om "Vurdering av overvannshåndtering" datert 19.12.2008 skal legges til grunn. Det skal også utarbeides et eget temakart som viser bekkedrag og flomveger. Temakartet skal legges til grunn for detaljplanleggingen. Planleggingen skal ta utgangspunkt i at nedslagsfeltene til de eksisterende bekkeløp ut av planområdet beholdes, samt inkludere fordrøynings tiltak med utgangspunkt i områdene som er regulert til formålet **FLS**. Det skal avsettes egne arealer til eventuelle åpne bekkeløp. Flomveger skal vurderes og ved behov vises på kartvedlegg som følger detaljplanene.

4 Byggeområder:

- 4.0 Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. (Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder T-1459 fra Miljøverndepartementet 2007). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antall.
- 4.1 Innenfor alle byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løpemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.
- 4.2 I byggeområdene **FB** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veier, **PV**, skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.
- 4.3 Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som 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 terrenningrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veier, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv eller skifer skal benyttes som takteking på alle bygg. Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering/bebyggelsesplan.
- 4.4 **FB1, 3, 4 og 11**, samt **evt. FB7, 8 og 9**: På den enkelte tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 15% av tomtens areal og samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Anneks og uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA). Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges sokkeletasje. På tomtene FB1 nr. 38, 39, 47, 48, 49, 50 og 51 tillates det oppført to boenheter. Maksimal mønehøyde for disse, samt øvrige tomter der det tillates sokkeletasje er 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m.

- 4.5 **FB2**, samt **evt. FB7, 8 og 9**: På den enkelte tomt tillates oppført ett bygg med en bruksenhet. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 120m².. Bygg kan kun oppføres i 1. etasje + eventuell hems. Maksimal mønehøyde er 5,5 m og maksimal gesimshøyde 3,1 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

På tomtene **FB2 nr 1 til 5 og 50 til 53** tillates inntil 2 boenheter i ett bygg med sokkeletasje. For disse gjelder maksimal mønehøyde 9,2 m og maksimal gesimshøyde 6,2 m.

På tomtene **FB2 nr. 54 til 77** tillates inntil 2 boenheter i ett bygg i en etasje.

Bygningene skal bygges enten som bindingsverkshytte, tømmerhytte eller stav- laft hytte. Dersom det bygges i bindingsverk skal det brukes stående utvendig kledning. Bygningene skal ha torv, skifer eller treteking på taket. Bygningene skal beises utvendig i mørke jordfarger, vinduene skal være hvite, blå eller røde. Omramminger og andre bygningsdetaljer skal ha samme fargevalg som bygningen for øvrig. Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten innenfor den enkelte tomt eller på områdene som er regulert til FB utenfor den enkelte tomt.

- 4.6 Området **FB10** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 35%. Høydebegrensninger for gesims og møne vedtas i detaljplanen.
- 4.7 Områdene **FB5 og 6**, samt **FB12 og 13** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 20%. Høydebegrensninger for gesims og møne vedtas i detaljplanen.
- 4.8 Området **FB15** kan benyttes til fritidsbebyggelse med inntil 2 tun bestående av inntil 7 bruksenheter. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 15%. Bygg kan oppføres i 2 etasjer. Maksimal mønehøyde er 11,8 m og maksimal gesimshøyde 6,5 m. Situasjonsplan skal vise samlet utbygging for hele området FB15. Alternativt kan området bebygges etter bestemmelsenes pkt **4.4**, på enkelttomter inndelt som vist på plankartet.
- 4.9 Området **FB/H/F1** skal benyttes til fritidsbebyggelse, hotell med tilhørende anlegg, samt forretninger. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 60%. Høydebegrensninger for gesims og møne vedtas i detaljplanen. Minimum 70% av bebyggelsen skal være næringsbebyggelse.
- 4.10 Området **FB/H/F2** skal benyttes til fritidsbebyggelse, hotell med tilhørende anlegg, samt forretninger. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 60%. Høydebegrensninger for gesims og møne vedtas i detaljplanen. Minimum 70% av bebyggelsen skal være næringsbebyggelse.
- 4.11 Områdene **FB/H/F3, 4 og 5** skal benyttes til fritidsbebyggelse, hotell med tilhørende anlegg, samt forretninger. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 60%. Høydebegrensninger for gesims og møne vedtas i detaljplanen. Minimum 50% av bebyggelsen skal være næringsbebyggelse.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

5 Landbruksområder:

- 5.1 Områder merket **L** skal brukes til jord- og skogbruk. Eksisterende bekkedrag skal beholdes, mindre tiltak for sikring av bekkeløp tillates.
- 5.2 Området merket **L2** skal brukes til jord- og skogbruk. Innenfor området tillates oppføring av bygninger som skal flyttes fra eksisterende plassering i området FB13. Det kan oppføres 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje, kun en boenhet. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15% av tomtens areal og samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Anneks og uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Maksimal mønehøyde er 5,5 m og maksimal gesimshøyde 3,1 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng.

6 Spesialområder:

- 6.1 I spesialområde **SL** kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, inklusive skiheiser med betjeningsbygg, snøproduksjonsanlegg, belysning og annet som hører til normal drift av alpinanlegg. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende. Der eksisterende bekkedrag ligger innenfor områdene skal det utføres tiltak for sikring av bekkeløp. Tiltak skal godkjennes av Øyer kommune.
- 6.2 I området **SL2** kan det i tillegg tilrettelegges for arrangement ved etablering av mindre tribuneanlegg, midlertidige installasjoner som bygninger og telt mv. Gjennom nedre/vestre del av området tillates adkomst til området **K** opprettholdt via trasé vist med stisymbol fra sørvestre ytterkant av planområdet.
- 6.3 Områder merket **PB** skal avsettes til parkbelte. Området skal fungere som en buffersone med best mulig skjerming mellom byggeområder og løypeområder/kulturlandskap. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og pleies slik at skjermende virkning tilsvarende tilliggende skogsområder ivaretas. Flatehogst tillates ikke. Allerede uthogde områder skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Før det iverksettes tiltak skal det utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen.
- 6.4 I spesialområde **PV** kan det anlegges private kjøreveger inklusive evt. gang- og sykkelveger som skal benyttes som atkomst til byggeområdene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok 017.
- 6.5 Områder merket **FL** skal brukes til friluftsområder. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for løyper/stier for skitrafikk/sykling/gangtrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde SL. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin.
- 6.6 Området merket **FL1** skal benyttes til ivaretagelse av bekkeløp. Tiltak for sikring av bekkeløp tillates. Vegetasjon i kantsoner skal ivaretas i størst mulig grad.
- 6.7 Området merket **FL2** skal benyttes til omlegging av bekkeløp. Tiltak for sikring av bekkeløpet tillates. Vegetasjon i kantsoner skal ivaretas i størst mulig grad.
- 6.8 Områdene merket **FLS** er vannspeil som skal inngå i friluftsområde.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

- 6.9 Landbruksområdet merket **L** ved Mosætra skal benyttes til kombinert formål landbruk og bevaring. Kulturlandskapet skal bevares. De overordnede strukturer skal bevares som åpent jordbruksareal med kantsoner og åpent bekkedrag.
- 6.10 Området **K** skal benyttes til kommunalteknisk anlegg, høydebasseng/pumpestasjon mm.
- 6.11 Spesialområdene **KM** er områder avsatt til bevaringsformål og omfatter kulturminner og sikringszone med avstand større enn 5 meter fra registrert kulturminne.
- 6.12 Spesialområde **SP1**. Innenfor **SP1** med formål bevaring ligger det to kullgroper (Id 102376 og Id 102404) som er avmerket på plankartet. Kullgropene er fredet etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.
- 6.13 Spesialområde **SP2**. Innenfor **SP2** med formål bevaring ligger et jernutvinningsanlegg (Id 102394) som er avmerket på plankartet. Det foregikk trolig produksjon på stedet en gang i høymiddelalder (1030-1349) e.Kr). Jernutvinningsanleggene er fredet etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.
- 6.14 Spesialområde **SP3**. Innenfor **SP3** med formål bevaring ligger et jernutvinningsanlegg (Id 113112) som er avmerket på plankartet. Det foregikk trolig produksjon på stedet en gang i høymiddelalder (1030-1349) e.Kr). Jernutvinningsanleggene er fredet etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7 Fellesområder:

Områder merket **M** skal benyttes til miljøstasjon til innsamling av husholdningsavfall fra fritidsbebyggelse.

8 Rekkefølgebestemmelser:

- Miljøstasjon i områder merket **M** skal være etablert før fritidsbebyggelse i områder merket **FB** tas i bruk.
- Kryssingen **U1** skal være etablert før vegsystem sør dette punkt åpnes for allmenn ferdsel vinterstid.
Kryssingen **U2** skal være etablert før vegsystem sør for dette punkt åpnes for allmenn ferdsel vinterstid, dersom løype **SL2** er tatt i bruk.
Kryssingen **U3** skal være etablert før vegsystem nord, øst og sør for dette punkt åpnes for allmenn ferdsel vinterstid.
Kryssingen **U4** skal være etablert før området **FB/H/F3** tas i bruk.
- Gang- og sykkelveg langs **PV2** og **PV3** skal være etablert før bebyggelse i **FB/H/F2** tas i bruk.
- Området **FB5** skal ikke tas i bruk før områdene **FB12** og **FB13** er ferdig utbygd.
- Mosetervegen både innefor og utenfor planområdet utbedres innen 3 år etter at første tomt er fradelt, alternativt før bebyggelse innen **FB12**, **FB13** eller **FB/H/F1 til 5** tas i bruk. Utbygger må stille garanti for finansieringen av dette før utbygging kan igangsettes.
- Det er et vilkår for utbygging at kommunal vegstrekning Korsen-Nermokrysset utenfor planområdet må utbedres innen 2012, eventuelt før det er tatt i bruk 150 fritidsenheter på Mosetertoppen. Kommune og utbygger må stille garanti som sikrer gjennomføringen av dette før utbygging kan igangsettes.
- Det er et vilkår for utbygging at gang- og sykkelveg langs fylkesveg 361 fra Nermokrysset frem til Alpintunellen må være etablert før bebyggelse innen **FB12**, **FB13** eller **FB/H/F1 til 5** tas i bruk. Kommune og utbygger må stille garanti som sikrer gjennomføringen av dette før utbyggingen igangsettes

Tillegg til bestemmelsene iht Lov om kulturminner av 9.juni 1978:

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 befarings- og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.