



DETALJREGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN SENTRUM

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	9.3.2021
Tilhørende plankart sist revidert:	9.3.2021
Godkjent av kommunestyret:	-

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: **BF**
 - 1122 Fritidsbebyggelse-Konsentrert: **BFK**
 - 1121 Fritidsbebyggelse-Frittliggende: **BFF**
 - 1170 Fritid/Turistformål: **FT**
 - 1300 Næringsbebyggelse: **N**
 - 1410 Skianlegg: **SKI**
 - 1510 **Energianlegg: BE**
 - 1900 Komb. formål Fritid/Turistformål (utleieleiligheter) og Fritidsbebyggelse-Konsentrert: **FT/BFK**
 - 1900 Kombinert formål Forretninger og Næringsbebyggelse: **F/N**
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- 2010 Kjøreveg, privat veg: **V**
 - 2015 Gang-/sykkelveg, privat: **GS**
 - 2019 **Annen veggrunn – grøntareal: SVG**
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
- 3060 Vegetasjonsskjerm: **VS**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag: **FLS**

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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



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 tomte, 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.

Områder som er brattere enn 1:4 – 1:3 skal fortrinnsvis ikke bebygges. Bygging i slike områder kan likevel tillates ved følgende krav: Bebyggelsen skal planlegges med spesielle krav til minst mulig inngrep i terreng, minst mulig fotavtrykk ved liten bredde(dybde) eller trapping / terrassering av bebyggelsen. Oppfylling for uteplass foran bebyggelsen tillates ikke, uteplasser som balkonger/veranda/altan skal være på søyler eller inntrukket innenfor byggets fotavtrykk. Parkering under terreng skal vurderes iht § 1.9.

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. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune. Portaler er ikke tillatt.

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 Antenner og flaggstenger:

Montering av parabolantener tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 Boder og andre ikke søknadspliktige bygninger:

Alle bygg uansett størrelse regnes som bygning. På de enkelte byggeområder kan det ikke oppføres flere bygninger enn det som er spesifisert i bestemmelsene.

1.7 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke.

1.8 Veg, vann, avløp og renovasjon:

Alle områder som ligger nærmere enn 4m inntil formåls grensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende 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. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosebertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



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

For hvert delområde med arealformål for fritidsbebyggelse, turist- og fritidsformål eller næring, skal det lages en mer detaljert overvannsplan som viser håndtering av overvann internt i området og nødvendige tiltak innenfor dette området. Fordrøyingstiltak for overvann kan plasseres på egnet sted også utenfor det analyserte område dersom det er en god løsning. Overvannsplan for et delområde skal sendes inn sammen med første søknad om tiltak; infrastrukturplan, tomtedelingsplan eller situasjonsplan for delområde og godkjennes sammen med denne.

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

1.9 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. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

Parkering kan plasseres på terreng eller i parkeringskjellere. Det skal tilstrebes at mest mulig av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken. Dette gjelder ikke minst i bratt terreng der terrenginngrep vil bli store. Dersom parkering legges på terreng skal denne ivareta trafikksikkerhetsmessige forhold og barn og unges sikkerhet. Parkering med rygging ut i adkomstveg tillates ikke.

Gjesteparkering kan dekkes ved bruk av arealer i tilfredsstillende avstand utenfor planområdet. Avtaler om dette skal i tilfelle framlegges ved byggesak. Dersom det etableres avtaler om slik parkering kan antall plasser i den enkelte situasjonsplan reduseres tilsvarende det antall som avtales knyttet til det enkelte felt. **Antall parkeringsplasser til ulike boenheter er angitt i kap.2.**

1.10 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skianlegg **SKI**. Det tillates terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Eksisterende lysløype innenfor planområdet skal opprettholdes, også der denne ligger innenfor områder regulert til bebyggelse. Ivaretagelse eller justeringer av denne skal fremgå av situasjonsplaner ved byggesak.

1.11 Drift av skianlegg:

Innen hele planområdet er det tillatt med aktiviteter og tiltak knyttet til drift av skianlegg hele året. Dette kan innebære aktiviteter knyttet til produksjon, lagring og preparering av snø på områdene **SKI**, drift av heiser / belyningsanlegg / lysløyper gjennom hele året, også på sommeren.

1.12 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.

For enheter regulert til fritids- og turistformål skal enheten skal være tilgjengelig for utleie minst 9 måneder pr år, jf. Miljøverndepartementets føringer fra 7. februar 2008. Utleievirksomheten skal skje

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosebertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 - Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



som næringsvirksomhet i felles drift og utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet om omfattes av formålet.

1.13 Tomtedelingsplan:

Tomtedelingsplan er en plan for inndeling av større områder som i reguleringsplan er regulert til tuntomter, eller for eventuelle justeringer av enkelttomter som fastsetter tomtedeling før et område kan bygges ut. Denne skal godkjennes av plan- og oppmålingsavdelingen i kommunen før behandling av fradeling og byggesaksbehandling kan gjennomføres.

- Tomtedelingsplanen leveres på SOSI-format og være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.
- Tomtedelingsplan lages for hele delområdet i forbindelse med fradeling og søknad om byggetillatelse for den første eiendommen innenfor delområdet.
- Tomtedelingsplan kan eventuelt lages for flere delområder sett under ett.

1.14 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. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), **samt angi hvor stor del av tomten som blir bevart med eksisterende overflatevegetasjon. Parkering skal som hovedregel ivaretas på egen tomt dersom det ikke løses på annen måte, jf. pkt 1.9 om parkering.**

I byggesøknaden skal det fremgå hvordan overvann på tomte/tuntomte skal håndteres, jf. punkt om overvann. Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonskartet sammen med øvrige inngrep.

1.15 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.

1.16 Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning iht **Byggteknisk forskrift (TEK17) Kapittel 14**. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearronding, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 - Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Antall boenheter:

Innenfor de enkelte delområder angitt nedenfor kan det maksimalt etableres følgende antall boenheter:

Område nr	Areal, m ²	BYA, %	BYA, m ²	Maks. antall boenheter
FT1	2786	100	2786	104
FT2	2730		2730	102
FT/BFK1	5713	75	4285	48
FT/BFK2	5441		4081	46
FT/BFF1	6868	40	2747	41
FT/BFF2	5690		2276	34
BF1-1	12468	60	7481	125
BF1-2	7464		4478	75
BF1-3	14490		8694	145
BF2-1	7126		4276	71
BF2-2	3188		1913	32
BF2-3	2766		1660	28
BF3	6027		3616	60
BF4	5204		3122	52
BF5	2995		1797	30
BF6	7196		3886	61
BF7	13315	25	3329	14
BF8	6878		1720	7
Sum	118345		64876	1075

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
 Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
 Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
 Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
 Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
 Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
 Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
 Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
 Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
 Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



Område nr	Areal, m ²	BYA, %	BYA, m ²	Maks. antall boenheter	
FT1	2786	100	2786	104	
FT2	2730		2730	102	
FT/BFK1	5713	75	4285	48	
FT/BFK2	5441		4081	46	
BF1-1	12468	60	7481	125	
BF1-2	7464		4478	75	
BF1-3	14490		8694	145	
BF2-1	7126		4276	71	
BF2-2	3188		1913	32	
BF2-3	2766		1660	28	
BF3	6027		3616	60	
BF4	5204		3122	52	
BF5	2995		1797	30	
BF6	7196		3886	61	
BFF1 (tidl BF7/8)	4095		25	1023	8
BFF2 (tidl BF7/8)	7026			1757	14
BFF3 (tidl BF7/8)	7309			1827	14
BFF4 (tidl FT/BFF2)	6012	1503		10	
BFF5 (tidl FT/BFF1)	3487	872		6	
Sum	113523		59852	1031	

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
 Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
 Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
 Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
 Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
 Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
 Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
 Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
 Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
 Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



2.2 Materialer og farger:

Utbygging skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk. 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 skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

2.3 Områdene merket **FT** skal benyttes til formål Fritid/Turistformål (utleieleiligheter).

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100%. Maksimal møne- og gesimshøyde er 16m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 4 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå. **Det tillates hems over 4. etasje innenfor rammen av maksimal møne- og gesimshøyde.** Takform er fri. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. **Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr boenhet. I tillegg skal det anlegges 20 % gjesteparkering pr boenhet.** Det skal tilstrebes at mest mulig av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken.

2.4 Områdene merket **F/N** skal benyttes til kombinert formål Forretninger og Næringsbebyggelse. For områdene **F/N** skal delformålet varehandel maksimalt utgjøre 1500 m².

2.5 Området merket **F/N1** skal benyttes til kombinert formål Forretninger og Næringsbebyggelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) 100%. Maksimal møne- og gesimshøyde er 8m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 2 etasjer, samt kjellere med tekniske rom, lagerrom og parkering i sokkel og under bakkenivå. **Fri takform.** Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Det tillates takterrasse til bruk for servering mv. I forbindelse med dette tillates ovennevnte gesimshøyde økt med 3m på inntil 40% av bebygd areal. **Øyer kommune kan ved skjønn fastsette andre gesims- og mønehøyder innenfor arealformålet i forbindelse med byggesaksbehandling.**

2.6 Området merket **F/N2** skal benyttes til kombinert formål Forretninger og Næringsbebyggelse.

Maksimalt bebygd areal (BYA) 60%. Maksimal mønehøyde er 10m og maksimal gesimshøyde er 7,5m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng. Fri takform. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. **Øyer kommune kan ved skjønn fastsette andre gesims- og mønehøyder på deler av tiltak i forbindelse med byggesaksbehandling.**

2.7 Områdene merket **FT/ BFK** skal benyttes til kombinert formål Fritid/Turistformål (utleieleiligheter) og Fritidsbebyggelse-Konsentrert (fritidsleiligheter for salg), **tilrettelagt for utleie.** Minimum 60% av Bruksareal BRA skal være Fritid/turistformål (utleieleiligheter). Utleie av leilighetene innen formålet Fritidsbebyggelse tillates også. Formålsfordeling av BRA i bygningene skal fremgå av byggesøknad.

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 75%. Fri takform. Ved bygging med pulttak tolkes høyeste gesims som maksimal tillatt mønehøyde.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



Maksimal gesimshøyde er 9m og mønehøyde 12,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Det kan bygges med 2 etasjer. Der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkel for beboelse. I tillegg tillates parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå.

Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr boenhet. I tillegg skal det anlegges 20 % gjesteparkering pr boenhet. Det skal tilstrebes at mest mulig av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken.

- 2.8 Områdene merket **BF** skal benyttes til fritidsbebyggelse.
Områdene **BF1 og 3** skal bebygges etter bestemmelsene i pkt **2.9.1**
Områdene **BF2 og BF4 til BF6** skal bebygges etter bestemmelsene i pkt **2.9.1** eller **2.9.2**.
Områdene merket **BFF** skal bebygges etter bestemmelsene i pkt. **2.9.3** (enkelttomter).

Før utbygging av det enkelte område settes i gang skal det utarbeides tomtedelingsplaner og/eller situasjonsplaner som viser videre utvikling av de ulike BF-områdene når pkt. 2.9.1 eller 2.9.2 velges. Når flere delområder ses under ett kan tomtedelingsplan og/ eller situasjonsplan utformes uavhengig av de innbyrdes grensene mellom delområdene.

2.9 Definisjoner:

Tuntomter: Tomter der det kan planlegges mer enn 3 bygninger i felles tun, som kan deles opp i flere enn 3 boenheter innen det enkelte tun.

Enkelttomter: tomter der det kan oppføres inntil 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje..

2.9.1 Områder som bebygges med leilighetsbygg:

Det kan foretas oppdeling innenfor det enkelte område, eventuelt kan ett eller flere delområder ses under ett.

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 60%. Fri takform. Ved bygging med pulttak tolkes høyeste gesims som maksimal tillatt mønehøyde.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 16m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 4 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.

Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr boenhet. I tillegg skal det anlegges 20 % gjesteparkering pr boenhet. Det skal tilstrebes at mest mulig av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken. **For terrasser og veranda gjelder beregningsregler i veileder for grad av utnyttning, samt bestemmelser om beliggenhet i bestemmelsesens pkt. 1.3.**

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 - Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



2.9.2 Områder som inndeles i tuntomter:

Områdene kan deles opp i tuntomter gjennom tomtedelingsplan. Oppdeling kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan ett eller flere delområder ses under ett.

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering, vist på situasjonsplan.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Maksimal mønehøyde er 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,9m. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.

For tun skal det utarbeides egen situasjonsplan ved seksjonering eller tomtedelingsplan ved fradeling, som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

For tuntomter skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 350m².

For terrasser og veranda gjelder beregningsregler i veileder for grad av utnyttning, samt bestemmelser om beliggenhet i bestemmelsenes pkt. 1.3.

Antall parkeringsplasser beregnes slik; fritidsboliger skal ha 2 plasser og leiligheter 1,2 plasser.

2.9.3 Enkelttomter BFF1-5:

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5 m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av steinmurer / støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 2,5 m. Bygninger skal ha saltak eller pulttak 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 skal benyttes som takteking på alle bygg.

På tomtene BFF1 nr 2, BFF2 nr 1 og BFF4 nr 1 og 2 skal det være 2 boenheter. Det kan oppføres 2 fritidsboliger hver med BYA inntil 120 m². Disse kan kjedes sammen. Andre bygninger tillates ikke. %vis BYA for disse 4 tomtene er ikke angitt.

På øvrige tomter kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Det kan være 2 boenheter i fritidsboligen. BYA skal ikke overstige 25% av tomtens areal. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 204 m². Av dette kan inntil 30 m² utgjøre anneks og inntil 40 m² utgjøre uthus/garasje. Anneks er ikke en boenhet.

For samtlige enkelttomter skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet på egen tomt.

For samtlige enkelttomter kan det, i tilknytning til fritidsbolig, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av fritidsboligens BYA, beregnet etter veileder om grad av utnyttning.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosebertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.

Fritidsbolig i en etasje:

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m over ferdig grunnmur. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m over ferdig grunnmur Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

Fritidsbolig med sokkeletasje:

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det bygges med sokkeletasje. For byggearealer der terrenget er brattere enn 1:4, skal det bygges med sokkel. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden. Pilarer for terrasse skal ikke 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 hovedfasade, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

På fritidsboliger med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg.

2.10 SKI

I områder merket **SKI** skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarter. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Arealene skal istandsettes slik at de kan brukes som turveger/turstier sommerstid. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet.

Innenfor områdene tillates det etablert skiheiser inkludert betjeningsbygg, snøproduksjonsanlegg, permanente og midlertidige sikkerhets- og ledegjerder, skilttavler, belsyningsanlegg, 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.

Innenfor området tillates plassering av fordrøyningsbasseng / -anlegg for overvann, kfr pkt. 7.2. Terrengarbeider og kryssing av bekker og bekkefar skal fremgå av byggesøknad.

2.11 BE

I område merket **BE** kan det etableres transformatorstasjon, kabelskap og andre tekniske installasjoner knyttet til bebyggelsen i området

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** 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.

Vegene skal vinterbrøytes.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 - Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



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.

Terrenginngrep med skjæringer/fyllinger langs veg skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon innen ett år etter at vegen er etablert. Eventuelle murer langs veg skal bygges med stedegen naturstein.

- 3.2 Områder merket **GS** skal benyttes til privat gang- og sykkelveg eller fortau/ gangbane.
- 3.3 Områder merket **SVG** er annen veggrunn – grøntareal. Områdene skal planeres, gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.
- 3.4 I området merket V/SKI1 skal det anlegges planfri kryssing med skianlegg under og veg over.
- 3.5 I områdene merket V/SKI2 og 3 skal det anlegges planfri kryssing med skianlegg over veg under.

4 Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm

- 4.1 Områder merket **VS** 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 5 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 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 5.1 Området merket **FLS** omfatter bekkeløp som fører til eksisterende fordryningsdam nord for planområdet. Bekkeløp skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for steinplastret bekkeløp på tegning «G01 – Prinsipp sikring bekkeløp» datert 11.10.2017, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m³/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre kapasitet enn angitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.1.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosekertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 - Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



6 Overvannshåndtering

- 6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Mosåa eller Lysa. **Det skal fremgå av byggesøknad på tomten/tuntomten hvilke fordrøyningsiltak som skal gjennomføres for å håndtere overvannet lokalt.**
- 6.2 **Overvannsplan for Favntoppen (3.9.2021) legges til grunn for alle overvannsstiltak innenfor nedbørsfeltet til Lysa som berøres av reguleringsplanen.**
- 6.3 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2.
- 6.4 Nedstrøms vannveger for overvann skal føres i bekkeløp sikret ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for mindre bekkeløp på tegning «G01 – Prinsipp sikring bekkeløp» datert 11.10.2017, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpene skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder/kapasitet enn angitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.1.

7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket **SKI** benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter formål **SKI**.
- 7.2 Overvann som iht pkt. 6 føres til nedslagsfeltet for Lysa skal føres til fordrøyningsbasseng eller fordrøyningsanlegg under bakken, innenfor planområdet på formålet **SKI** eller i byggeområdene. Størrelse på fordrøyningsiltak skal fremgå av byggesøknad for tiltak i nedslagsfeltet, og skal dimensjoneres slik at avrenningshastighet til Lysa ikke økes ift dagens situasjon. Disse fordrøyningsiltakene skal være etablert før omsøkt bebyggelse i nedslagsfeltet kan tas i bruk. Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelser og vilkår i vedtatt reguleringsplan 118 for Mosetertoppen vedtaksdato 28.05.2009 med saksnr. 30/9 i Øyer Kommune.
- 7.3 **Før det enkelte byggeområdet kan utbygges skal det være utarbeidet en overvannsplan som viser aktuelle tiltak innenfor byggeområdet. Denne skal leveres samtidig med plan for infrastruktur, tomtedelingsplan eller situasjonsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av kommunen.**
- 7.4 Planfri kryssing veg/løype **V/SKI1** skal være etablert før bebyggelse i områdene **FT/BFK2** og **BF6** tas i bruk.
- 7.5 Planfri kryssing veg/løype **V/SKI2** skal være etablert før bebyggelse i områdene **FT/BFF1 og 2 og BFF 1-5** tas i bruk.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 – Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.



- 7.6 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.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for AlpinCo AS og Mosekertoppen Hafjell AS
Revisjon A1 – 13.10.2017 Forslag sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A2 – 20.11.2017 Justert etter møte med Øyer kommune 7.11: Tatt ut §2.5, ny §2.7, utvidet §2.9 (lekeplasser mv). Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A3 – 12.1.2018 Justert etter møte med Øyer kommune 10.1.18: Justert §§ 2.6 og 2.7. Nye §§ 7.3 og 7.4. Sendt Øyer kommune for 1.-gangs behandling.
Revisjon A4 – 1.2.2018 etter PU vedtak 23.1.2018, sak 7/18
Revisjon A5 – Vedtatt 24.5.2018
Revisjon A6/A7 – 27.11.2020: Forslag til endring
Revisjon A8 - Revidert pkt. 2.1, 2.8, 2.9.3 og 7.5 den 21.1.2021 etter kfr. m. Øyer kommune
Revisjon A9 – Nytt pkt 1.6 og revidert pkt. 2.9.3 etter kfr m Øyer kommune.
Revisjon A10 – Justert av Øyer kommune før off. ettersyn.