
REGULERINGSPLAN FOR

HØGHAUGEN ØVRE - HAFJELL

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 03.03.2022 PJE/RH – JN-PJE 23.05.2022
Tilhørende plankart er sist revidert: 30.05.2017
Godkjent av kommunestyret:

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Næringsbebyggelse

Skiløypetrasè

Renovasjon

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftformål

HENSYNSSONER

C: Sone med særlig hensyn for bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)

D: Sone båndlagt etter kulturminneloven (H730)

1.2 Terrengtilpasning

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, felles uteområder 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.

1.3 Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver 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.

1.4 Gjerder og flaggstenger

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. Sikringstiltak med hensyn til trafiksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør. 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.

Flaggstenger tillates ikke.

1.5 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser tiltaket, adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser. 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, vegger, parkeringsareal og ledningstraséer).

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan overvann for eiendommen skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonsplanen sammen med de øvrige inngrep. Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, er juridisk bindende for gjennomføring av utbygging og byggesaker.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak. Se videre pkt. 1.9.

1.6 Parkering

En parkeringsplass er 18 m². Parkering skal løses på terreng dersom den ikke løses i garasje.

Parkering for frittliggende tomter skal løses på egen tomt. Det skal avsettes to parkeringsplasser for hver tomt, enten løst i garasje og/eller på terreng.

Parkering på tuntomter skal enten løses på fradelte tomter eller i fellesløsning vist i tomtedelingsplanen. Dersom fellesløsning velges, skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det kan velges 1 p-plass på fellesløsning og 1 p-plass på egen tomt.

1.7 Energi, klima og miljø

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp.

1.8 Veg, vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

En helhetlig plan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner og grøfter.

1.9 Overvann og drenering

Opparbeidede uteområder skal ha permeable flater.

Det skal prioriteres åpne løsninger for overvannshåndtering, og alt overvann skal håndteres lokalt, på egen tomt eller i område avsatt til formålet.

Plan for overvannshåndtering omfatter hele planområdet, i henhold til Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak.

Prosjektmaterialiet i den enkelte byggesak skal inneholde en detaljert plan/detaljprosjektering for overvannshåndtering, med beregninger av vannmengder som skal fordrøyes, plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter, fordrøyningstiltak og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

Det skal fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for håndtering av flom og overvann og fordrøyning (Overvannsnotat).

Detaljprosjektering for håndtering av flom og overvann skal utarbeides av ansvarlig prosjekterende og det skal være en ansvarlig utførende for tiltaket. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Innenfor de ulike delområdene kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittliggende hytter på tomter og/eller fritidsleiligheter kjedet sammen på tuntomter. Antall sekundærbygg er angitt i de ulike bestemmelsene.

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. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer, dersom taktekking ikke er nevnt særskilt. Solceller kan være integrerte elementer på tak- eller veggfasader.

2.2 Byggehøyder

På frittliggende tomter:

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. For oppstuggu gjelder møne- og gesimshøyde: 6,35m/5,1 m. Oppstugas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje på hytta. På hytter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, målt fra overkant gulv i sokkel.

Det tillates ikke oppstugu på hytter der det bygges med sokkel.

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 varierende gesimshøyder er en del av det arkitektoniske uttrykket kan det tillates at deler av hytta har gesimshøyde over 3,2m så lenge den gjennomsnittlige gesimshøyden ikke overstiger 3,2m fra o.k.ferdig grunnmur. Dersom det bygges med sokkel, tillates gjennomsnittlig gesimshøyde på 5,9 m målt fra ok. gulv i sokkel.

På tuntomter:

Bebyggelsen på disse tomtene skal ha en maksimal mønehøyde på 6 meter øg over ferdig grunnmur. Det settes ikke krav til gesimsøyde.

Der det bygges med sokkel gjelder samme høydebestemmelse for møne og gesims som for hytter på frittliggende tomter

2.3 FRITTLIGGENDE TOMTER

Tomteutnyttelse skal være maks 30% BYA.

På tomt nr. 12, 24, 31, 37, 50 og 51 tillates inntil 2 boenheter, frittliggende eller kjedet. På disse tomtene kan det i tillegg bygges inntil 2 bygg som garasjer /uthus og anneks.

På øvrige tomter tillates 1 boenhet, og det kan oppføres 3 bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje. Bygningene skal ha saltak mellom 20 og 43 grader.

Bygningsmasse på frittliggende tomter skal ikke overstige 204m² bebygde areal (BYA). Uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² bebygde areal (BYA). Anneks skal ikke overstige

30 m² bebyggt areal (BYA). Arealet til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av bygningens bebygde areal (BYA).

2.4 TUNTOMTER

TUNTOMTER 1, 2, 10, 21 og 22:

Før det kan tillates tiltak etter pbl § 1-6 på en tuntomt skal Øyer kommune godkjenne plan for tomteinndeling og arealbruk for tuntomten. Planen skal vise tomteinndeling, veg innenfor tuntomten samt adkomst til tomter og evt. andre arealinndelinger så som felles parkeringsløsning, felles uteareal mm.

For søknader om tomteinndeling skal det vedlegges et notat som viser overvannshåndtering innenfor tuntomtene og hvilke tiltak som må gjennomføres, både på ønskede tomter, veger og øvrig areal med hensyn til å håndtere overvann. I vedtak om godkjenning av tomtedelingsplanen kan det settes vilkår om overvannstiltak før tomter kan bebygges eller veg og annen infrastruktur kan anlegges.

Tomtedelingsplanen leveres på SOSI-format og skal være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.

På hver fradelte tomt kan det oppføres 2 bygninger der bygningsmassen ikke overskrider 140 m² BYA; fritidsbolig og annekset/uthus/garasje. Det tillates kun 1 boenhet pr tomt. Fritidsboligen kan ikke overstige 100 m² BYA. Sekundærbygningen kan ikke overskride 40 m².

Det kan tillates mindre byggverk i felles uteområde eller på annet areal innenfor tuntomtens formålsgrense tilknyttet ~~tun~~bebyggelsen. Dette kan være gapahuk eller andre mindre bygg som ikke ruver eller virker ekskluderende. Slike mindre bygg inngår ikke i utnyttelsesgraden. Slike bygg må også godkjennes av kommunen selv om de i utgangspunktet kan ansees som ikke søknadspliktig.

Takvinkelen skal være mellom 20 og 35 grader. Bebyggelsen på tuntomtene skal ha torvtak. Solceller kan være integrerte elementer på tak- eller veggfasader.

På tomt 1 tillates det inntil 8 boenheter.

På tomt 2 tillates det inntil 20 boenheter.

På tomt 10 tillates det inntil 12 boenheter.

På tomt 21 tillates det inntil 3 boenheter.

På tomt 22 tillates det inntil 8 boenheter.

Dersom tuntomt 1,10 eller 22 ikke deles opp gjelder for hver av tuntomtene:

Det kan oppføres inntil 3 bygninger, men kun 1 boenhet. Samlet bygningsmasse skal ikke overskride 400 m² BYA. Bebyggelsen skal brytes opp i mindre enheter med bygningskropper på inntil 200 m² BYA. Disse kan eventuelt bygges sammen med mellombygg. Oppbrytning i elementer er for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse som totalt har en mindre BYA. Uthus/garasje skal ikke overstige 70 m² BYA. Det skal avsettes areal til 4 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 72 m² BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tilknytning til hytte kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m².

2.5 Byggeområde for næringsbebyggelse

På byggeområdet for næringsbebyggelse/fritids- og turistformål tillates det etablert ulike typer næringsvirksomhet, herunder parkering/lagring av utstyr for vedlikehold av veier og løyper mv.

Det tillates også å etablere forretningsvirksomhet i form av bebyggelse for utleievirksomhet, salg av varer og tjenester.

Maksimal BYA er 40 %. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 6 m og takvinkel 20-35 grader. Det settes ikke krav til gesimsøyde

For oppstuggu gjelder møne- og gesimshøyde: 6,35m/5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). Sokkel tillates ikke i tillegg til oppstugu.

2.6 Skitrasè

I det regulerte området for skiløype kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Etablering av skiløype (inkl. opprustingstiltak av eksisterende løype) innenfor hensynssone H570 skal i størst mulig grad tilpasses terrenget slik at man unngår skjemmende terrenginngrep, skjæringer og fyllinger samt sår i landskapet. Eventuelle utvidelser og tiltak må gjøres mot øst og lengst mulig vekk fra kulturminnet. Løypetrasé skal tilsås slik at løypa i størst mulig grad fremstår som en grønn flate. Før eventuelle anleggsarbeider igangsettes skal kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune varsles slik at kulturminnet med sikringssone kan merkes med merkebånd eller midlertidig anleggsgjerde.

2.7 Renovasjon

På arealet som er regulert til renovasjon kan det etableres renovasjonsplass. Det tillates også oppsatt mindre bygg for infrastruktur, eksempelvis transformator og nodehus. Det kan tillates parkering dersom det ikke etableres renovasjonsplass.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1 Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra Hundersetervegen.

3.2 Annet vegareal - grøntområde

Arealet som er regulert til annet vegareal – grøntområde har til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder, grøfter, fyllinger, skjæringer, samt skråningsutslag.

4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 Friluftsmål

Områder som er regulert til friluftsmål kan benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen samt tiltak for fordrøyning av overvann, vann- og avløpsledninger mv. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter. Det tillates også oppmontering av belysning på løyper, i akebakker og andre tilrettelagte aktivitetsområder.

5. HENSYNSSONER

5.1 Bestemmelsesområde (H730):

Innenfor hensynssonen ligger fangstgrop id 169835. Fangstgropa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å foreta inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne jf samme lovs § 3. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

5.2 Hensynssone for særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø(H570)

Innenfor hensynssonen ligger den automatisk fredete fangstgropa id 169835. Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnet. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

5.3 Hensynssone for teknisk infrastruktur som VA-anlegg, fordrøyningsområder, åpne flomveier, dreneringsgrøfter, dypdrenering, ledevoller mm. Hensynssoner følger av overvannsnotat Stuctor datert 1.3.2022 og VA-plan for området.

Innenfor disse hensynssonene kan det ikke gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som vil kunne endre denne funksjonen. Innenfor disse hensynssonene, tillates terrengarbeider knyttet til overvannshåndtering, vann- og avløpsanlegg. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå.

REKKEFØLGEKRAV

6.1 Vann og avløp

Som en del av utbyggingen skal også utbygging av vann og avløp fra Bjørgekryset og opp finansieres av utbyggingsområdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen. Anlegges skal ha brukstillatelse og overtatt av Øyer kommune.

6.2 Overvann

For å sikre byggeområde F1, skal tiltak beskrevet i overvannsnotat for Høghaugen øvre, 01.03.2022– Structor AS, som er nødvendig for F1, gjennomføres før det kan gis [igangsettelsestillatelse/brukstillatelse](#) for tiltak innenfor F1.

6.3 Skiløyper

Internt løypesystem innenfor planområdet skal være etablert før det gis brukstillatelse innen byggeområdene.

Det skal sikres en planfri kryssing av Hundersetervegen, før det gis brukstillatelse.

6.4 Trafikksikkerhet

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».

6.5 For å sikre at dreneringsveiene og -tiltak fungerer tilfredsstillende i en flomsituasjon skal det utarbeides en plan for drift- og vedlikehold. Planen skal inneholde en beskrivelse av rutinemessig ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold. Dette skal være på plass senest ett år etter første gitte brukstillatelse for hytter som ligger i et område som blir berørt av overvannstiltaket.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
