
REGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN – OMRÅDENE FB8-1 og FB8-2

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 19.11.2014 – Revisjon C, etter off. ettersyn
Tilhørende plankart er sist revidert: 19.11.2014
Godkjent av kommunestyret: 18.12..2014

Arealformål

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl §12-5 andre ledd nr.1;

Fritidsbebyggelse (kode 1120)

Område for energianlegg (kode 1510)

Område for vannforsyningsanlegg (kode 1541)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl §12-5 andre ledd nr.2;

Veg (kode 2010)

GRØNNSTRUKTUR, pbl §12-5 andre ledd nr. 3;

Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, pbl §12-5 andre ledd nr. 5;

Friluftformål (kode 5130)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, pbl §12-6;

Område for friluftsområde i sjø og vassdrag (kode 6710)

HENSYNSSONER, pbl §12-6 og jfr.§11-8 bokstav a.

Område for faresoner (H370_1, H320_1)

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet 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. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og infrastruktur innenfor de tidligere regulerte utbyggingsområdene FB8-1 og FB8-2 i godkjent reguleringsplan for Mosetertoppen.

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 og etablert løyper/stier. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger skal reetableres med stedegen vegetasjon.

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsbebyggelse, 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, sikring og løse installasjoner

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng i tilknytning til uteareal for hyttetomt mot veg. 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 trafiksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk 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 og Øyer kommune.

Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadiongjerder, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet.

1.5. Energi

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke. Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

1.6. Vann- og avløpsledninger

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

Prosjektmaterialer for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Traseer som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.7. Overvannshåndtering

Overvann fra veger og vegggrøfter ledes som vist i teknisk detaljplan tegning G01 – Overvannshåndteringsplan datert 19.11.2014, som er vedlagt planen. Alle anlegg skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

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 i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 19.11.2014, 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 og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 4.1.

Torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt.

1.8. Radon

Radon skal håndteres i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK 10).

1.9. Øvrig

Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå skader på naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Regulerte områder skal kunne benyttes til utmarksbeite.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Byggeområde for fritidsbebyggelse.

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 H-2300 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antallet.

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:200 / 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser, støttemurer og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skrånninger/fyllinger, veger, 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. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning. Ved bruk gråsteinsmuer eller støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 meter. Bygningene 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. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekkning på alle bygg.

I byggeområdene **BFR1-9** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formåls grensen for private veger, **V**, skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Områdene **BFR1** til **BFR9** er oppdelt i enkelttomter. Det kan oppføres fritidsbebyggelse. På den enkelte tomt kan det oppføres inntil 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. På tomtene tillates oppført en bruksenhet pr. tomt. Innenfor den enkelte tomt skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr. bruksenhet som bygges. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Anneks skal ikke overstige 30m², uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 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 130cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65m og gesimshøyde 3,2m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35m og gesimshøyde 5,10m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). Der terrengets fall er 1:4 eller brattere skal det bygges med sokkel. Dette gjelder tomtene 802, 812, 828, 849, 850, 853, 854, 855, 856, 857 og 858. Øvrige hytter kan bygges uten sokkel så fremt de ligger i terreng som er slakere enn 1:4. Dette avgjøres ved hver enkelt byggesak. Maksimal mønehøyde er 8,95m og maksimal gesimshøyde er 5,90m.

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.

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 terrassert løsning oppføres iht veileder H-2300 §6-2. Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro. Ved bygging med pulttak tolkes verste gesims som maksimal tillatt høyde angitt som mønehøyde i bestemmelser.

2.2. Byggeområde for anleggsbebyggelse

I området **E1** skal det anlegges trafostasjon som skal forsyne planområdet med elektrisitet. All strømforsyning skal framføres i jordkabler.

I området **VFA1** er det etablert et vannforsyningsanlegg / høydebasseng i medhold av gjeldende reguleringsplan. Dette anlegget driftes av Øyer Kommune.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. Veg

Området **V1** er utbygget i medhold av gjeldende reguleringsplan.

I områdene **V1-V10** kan det anlegges private kjøreveger inklusive evt. gang- og sykkelveger som skal benyttes som atkomst til bygge og anleggsområder. Anleggene skal tilpasses terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbøker N100 og N101.

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

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Vegetasjonsskjerm langs vassdrag

Områder merket **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag, jfr § 6.1.

Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht § 6.1 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. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Friluftsmål

Områder merket **FR** skal brukes til friluftsområder. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for løyper/stier for skitrafikk/sykling/gangtrafikk til og fra områder som er regulert til SKI og SKT i tilstøtende planer. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1. Friluftsområde i vassdrag.

Området merket **FSK1** omfatter bekkeløpet for Nysæterbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 19.11.2014, 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 bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 4.1.

7. HENSYNSSONER

7.1. Trafostasjon.

Området H370_1 gjelder fareområde for etablering av trafostasjon.

8. REKKEFØLGEKRAV

Overvann som iht §1.7 føres til nedslagsfeltet for Nørdre Slåbekken skal føres til fordrøyningsbasseng benevnt FLS3 og 4 i tilgrensende gjeldende reguleringsplan. Bassengene skal samlet ha et fordrøyningsvolum på 3000 m³. Disse bassengene eller anlegg med tilsvarende fordrøynings skal være etablert før bebyggelse på BFR 3, 4, 5, 7 og 8 kan tas i bruk.

Overvann som iht §1.7 føres til nedslagsfeltet for Nysæterbekken / Søre Slåbekken skal føres til fordrøyningsbasseng benevnt FLS2 i tilgrensende gjeldende reguleringsplan. Bassenget skal ha et fordrøyningsvolum på 1000 m³. Dette bassenget eller anlegg med tilsvarende fordrøynings skal være etablert før bebyggelse på BFR 1 og 2 kan tas i bruk.

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelser og vilkår i vedtatt reguleringsplan for Mosetertoppen vedtaksdato 28.05.2009 med saksnr. 30/9 i Øyer Kommune.

8.1.

Det settes som vilkår for utbyggingen av område FB8-1 og FB8-2 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger av området forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.