

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

---

### 1 Innledning:

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

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

- Områder for fritidsbebyggelse: **H**

*Kombinerte formål (pbl §25, andre ledd):*

- Områder for fritidsbebyggelse / herberger og bevertningssteder: **BL**
- Områder for fritidsbebyggelse / herberger og bevertningssteder / forretning: **BLF**

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

- Område for landbruk: **L**

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

- Spesialområde alpinformål : **SL**
- Spesialområde privat veg: **PV**
- Spesialområde vegetasjonsvern : **F**
- Spesialområde kulturminner: **KU**
- Spesialområde gondolbane: **T**
- Kommunalteknisk anlegg: **K**

*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 veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. 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 utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

---

### 3 Plankrav:

#### 3.1. Enkelttomter:

Områder for enkelttomter er detaljert med veger og tomteinndeling i reguleringsplanen. For enkelttomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av den enkelte tomt.

Området **H1** skal bebygges iht. pkt. **4.7** i disse bestemmelsene.

Området **H3** skal bebygges iht. pkt. **4.8** i disse bestemmelsene.

Områdene **H4-4** til **6** skal bebygges iht. pkt **4.12** i disse bestemmelsene.

#### Tuntomter:

For tuntomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av det enkelte tun.

Områdene **H2-1** til **8** og områdene **H3-T1**, **H3-T2**, **H3-T6**, **H3-T7**, samt **H9** er tuntomter og skal bebygges iht. pkt **4.9** i disse bestemmelsene.

#### Øvrige byggeområder:

Området **H10** er eksisterende bebyggelse som kan benyttes til fritidsbolig. Evt utvidelse av bebyggelse kan skje etter pkt **4.7** i disse bestemmelsene.

#### Bygeområder som krever bebyggelsesplan:

For byggeområdene **H4-1** til **3**, **H5 1**, **H6**, **H7 1** til **7**, **H8**, **BL1**, **BL2**, **BL3**, **BL4**, **BL5**, **BL6**, **BL7**, **BL8**, **BL9** og **BL10** skal det utarbeides egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes før byggearbeidene kan iverksettes. Området **BLF1** skal bebygges iht. pkt. **4.14** i disse bestemmelsene.

- 3.2. 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.
- 3.3. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med framtidig renovasjon i området.
- 3.4. For byggeområder hvor det er tatt inn bestemmelser om maks. grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et pkt. 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 maks. 30 cm under ferdig innvendig golv. Evt. terrasseleiligheter oppføres i hht. veileder T-1459 § 4-2. Maks. høyde = 12,5 m, dvs. 3 enheter + sokkel og saltak. Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

---

### 4 Byggeområder:

- 4.0 Innenfor alle byggeområdene **H**, **BL** og **BLF** skal det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde SL. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.
- 4.1 I byggeområdene **H** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates.
- 4.2 I byggeområdene **BL** kan det oppføres fritidsbebyggelse, herberger og bevertningssteder.
- 4.3 I byggeområdene **BLF** kan det oppføres fritidsbebyggelse, herberger, bevertningssteder og bygninger til forretningsformål.
- 4.4 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemelding skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomte, 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 taktekkning på alle bygg. Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering/bebyggelsesplan.
- 4.5 Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg og uthusrom i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. (Anlegg 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.
- 4.6 Der det tillates underetasjer skal denne ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av Oppdal råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
- 4.7 På den enkelte tomt i område **H1** kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15% av tomtens areal. Anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>, uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m<sup>2</sup> 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 5,10 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m.
- 4.8 I området **H3**, tomt nr.5 til 46 kan det oppføres fritidsboliger. På den enkelte tomt tillates bygget, målt i bebygd areal (BYA), inntil 35% av tomtens størrelse men maksimalt 103m<sup>2</sup>. På tomt 6-7, 14, 17-18, 21-22, 30-31, 38-39 og 42 til 46 tillates bygget inntil 2 boenheter i ett bygg, på de øvrige tomtene tillates kun oppført ett bygg med en

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

bruksenhet. Maksimal mønehøyde er 5,8 m og maksimal gesimshøyde 3,4 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 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45 og 46 tillates sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. På tomt 38 og 39 tillates bygget i 2 etasjer, maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. På de øvrige tomtene tillates kun bygg i 1. etasje + eventuell hems. 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 tretekking på taket. Bygningene skal beises utvendig i mørke jordfarger, vinduene skal være hvite, blå eller røde. Omramninger og event. andre bygningsdetaljer skal ha samme fargevalg som bygningen for øvrig. Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, som vist med formål privat veg ved tomtene, eller inne på den enkelte tomt.

- 4.9 I områdene **H2-1 til 8**, samt **H3-T1, H3-T2, H3-T6, H3-T7** og **H9** kan det 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. Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen. For tun skal det utarbeides egen situasjonsplan for det enkelte tunområde.
- 4.10 I områdene **H4-1 til 3, H5, H7 1 til 7**, samt **H8** skal bestemmelsene i pkt. 4.7 legges til grunn ved utbygging av enkelttomter og bestemmelsene i pkt. 4.9 legges til grunn ved utbygging av tun.
- 4.11 Innenfor områdene **H7-1, H7-2**, og **H7-3** skal det etableres skiløype med bredde mellom 10 og 14m for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates nødvendige terrengarbeider med skjæringer og fyllinger opp til 10m bredde og helning opp til 1:1,5 og tilrettelegging for preparering med løypemaskin. For å begrense størrelse på skjæringer og fyllinger tillates oppført natursteinsmurer. Tiltak skal fremgå av byggesøknad. Etter etablering skal områdene planeres og tilsås slik at stedegen vegetasjon kan reetableres.
- 4.12 I områdene **H4-4, H4-5** og **H4-6** kan på hver tomt oppføres inntil 2 bygninger, fritidsbolig og uthus. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. Det tillates inntil 4 boenheter i hver fritidsbolig. Maksimalt bebygd areal (BYA) pr. tomt er 250m<sup>2</sup>. Det tillates sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,0 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. Sokkeletasje kan utføres i betong forblendet med stein, eller kledd med samme kledning som resten av bygningen. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.
- 4.13 I områdene **BL1, BL2, BL3, BL4, BL5, BL6, BL7, BL8, BL9** og **BL10** kan det oppføres bygninger til fritids- og/eller til forretningsformål. Bebygd areal (BYA) for områdene skal ikke overstige 20% . Ved inndeling i tuntomter skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 20% innenfor hver enkelt tuntomt . Ingen enkeltbygninger skal være større enn tilsvarende 15% bebygd areal (BYA) innenfor den enkelte tuntomt, beregnet ut fra tuntomtens størrelse. Ved utbygging av boenheter skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering. Maksimal mønehøyde er 13 m og maksimal gesimshøyde er 9,5 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

---

tillate høyden hevet.

Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet innen det enkelte delområde.

Fritidsboliger på frittliggende tomter skal utbygges etter bestemmelsene i pkt. 4.7 og tunområder etter bestemmelsene i pkt. 4.9.

4.14 I området **BLF1** kan oppføres bygninger til forretnings- og/eller til fritidsformål. Bebyggd areal (BYA) for området skal ikke overstige 60%.

Ved utbygging av boenheter skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.

Dersom det utvikles næringsbygg som inneholder servering, butikker eller utleieenheter skal antall parkeringsplasser godkjennes i forbindelse med byggemelding etter kommunens vedtekter.

Fastsetting av høyder på bygninger skal skje ved bebyggelsesplan. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

---

### 5 Landbruksområder:

Områder merket **L** skal benyttes landbruksformål.

### 6 Spesialområder:

- 6.1 Spesialområder merket **F** er vegetasjonsområder hvor eksisterende vegetasjon skal ivaretas, eller områder hvor det skal etableres vegetasjon som vern mot eksisterende bebyggelse og alpine nedfartsløyper til bruk for Hafjell Alpinsenter AS. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengingrep skal fremgå av byggesøknad.
- 6.2 I spesialområde **PV** kan det anlegges private kjøreveger som skal benyttes som atkomst til områdene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok 017. I området **H3** kan det anlegges parkeringsplasser i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på spesialområde **PV**. I områder hvor **PV** går under gondolbanen har Hafjell Alpinsenter AS tilgang og rettigheter til områdene får å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.
- 6.3 I spesialområder **SL** kan det anlegges alpine nedfartsløyper. I områder hvor SL går under gondolbanen har Hafjell Alpinsenter AS tilgang og rettigheter til områdene får å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.
- 6.4 Spesialområdene **KU1** og **KU2** er områder avsatt til bevaringsformål og omfatter kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. I spesialområde **KU1** ligger det en kullgrop, i spesialområde **KU2** ligger det to kullgroper, alle fra middelalderen. Kullgropene med en sikringssone på 5 meter er automatisk fredet etter kulturminneloven §§4 b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning. Under anleggs- og byggearbeid må spesialområder med formål bevaring sikres ved oppsetting av merkebånd eller midlertidig gjerde.
- 6.5 Områdene merket **T** er spesialområde for gondolbane. Innenfor områdene tillates ikke noen form for bygging annet enn det som er nødvendig for vedlikehold og drift av gondolbane. Hafjell Alpinsenter AS har tilgang og rettigheter til områdene for å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.
- 6.6 Området **K** skal benyttes til kommunalteknisk anlegg , høydebasseng/pumpestasjon mm.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09

---

### 7 Fellesområder:

I fellesområder **M1**, **M2** og **M3** kan det anlegges miljøstasjoner.

Anleggene er felles for alle eiendommene innen planområdet.

I området **M3** kan det etableres lagerbygning til bruk ifbm. drift og vedlikehold av vegsystemet. BYA inntil 150m<sup>2</sup>, maksimal mønehøyde 8,3m, maksimal gesimshøyde 5,8m.

### 8 Rekkefølgebestemmelser:

Før nedfartsløypene **SL** kan tas i bruk skal det være etablert planfrie kryssinger mellom veg og skiløyper som vist på plankartet.

Samtidig med etablering av tilførselsløype **SL2** (sidearm gjennom H7) skal det anlegges planfri kryssing av kjørevegen, område **U5**. Tilførselsløypen tillates ikke tatt i bruk før det planskilte kryssingspunktet er godkjent.

Samtidig med etablering av tilførselsløype **SL3** skal det anlegges planfri kryssing av kjørevegen, område **U4**. Tilførselsløypen tillates ikke tatt i bruk før det planskilte kryssingspunktet er godkjent.

Miljøstasjon **M1** skal være etablert før bebyggelse i områdene **H7-4**, **H7 -5**, **H7-6**, **H7-7**, **H8**, samt **BL-4**, **BL-5** og **BL-6** kan tas i bruk.

---

### Tillegg til planbestemmelsene i henhold til 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.

Kulturminnene med en sikringssone på minimum 5 m er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning. Under anleggs- og byggearbeid må spesialområder med formål bevaring sikres ved oppsetting av merkebånd eller midlertidig gjerde.

