

Forslag til reguleringsbestemmelser for planområdet  
**HAFJELLTOPPEN HYTTEGREND:**

**Innledning**

Avgrensning av planområdet er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealet regulert til:

Byggeområde - fritidsbebyggelse – H

Byggeområde – hotell med tilhørende anlegg – T

Landbruksområder - Landbruk – L

Fareområde – Høgspenlinje

Fareområde - transformator – T

Spesialområde - frisisiktzone

Spesialområde - privat veg – V

Spesialområde - parkering – P

Spesialområde - friluftsområde – FO

Spesialområde - kommunaltekniske anlegg – KA

Spesialområde - alpinanlegg – AL

Spesialområde - Langrennsløype – LL

Spesialområde - Turveg

Fellesområder – felles parkeringsplass for tomtene/leiligheter – FP

**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 og parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

**3. Byggeområder**

- 3.1. I byggeområdene H skal det oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter.
- 3.2. I byggeområde T1 kan det oppføres servicesenter/næringsbygg/hotell/leiligheter.
- 3.3. I byggeområde T2, T3 og T4 kan det oppføres appartementsleiligheter for kommersiell bruk.
- 3.4. Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomstveg, ny og evt. eksisterende bebyggelse, parkering (på hyttetomter parkering for minst 2 biler), høyere vegetasjon og avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon. Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal dype skjæringer og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26.5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter. 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, vil ikke bli tillatt – heller ikke som stafasjefarger. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Torv skal nyttes som taktekkning på T2, T3, T4 og all fritidsbebyggelse innen planområdet. **Fritidsbebyggelsen skal nytte taktekkingsmateriale som torv, skifer eller trevirke.** Gjerder tillates ikke oppsatt på tomt. Avskjerming og/eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder med maks. lengde på 10 m, maks høyde 1,25 m.
- 3.5. På den enkelte hyttetomt (H) kan det maksimalt oppføres 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje. Samlet tillatt bruksareal (TBRA) **bebygd areal (BYA)** for hytte, anneks og uthus skal ikke overstige 180 m<sup>2</sup>. **I tillegg kan oppføres inntil 18 m<sup>2</sup> åpent areal (OPA).** Maksimalt tillatt bruksareal **BYA** på frittliggende anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt bruksareal **BYA** på frittliggende uthus/garasje skal ikke

overstige 40 m<sup>2</sup> (TBRA). Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA.

I tilknytning til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 m<sup>2</sup>.

Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 75 cm over planert terreng. Eventuell kjellerfasade tillates ikke vinduer større en 30X60 cm. På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1.50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømmingsport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på ~~5.50~~ 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på ~~2.85~~ 3,50 m over ferdig grunnmur.

- 3.6. Næringsarealet T1 kan utnyttes med maksimal BYA lik 50 % og T2 kan utnyttes med en maksimal TU lik 50 %. Næringsarealene T3 og T4 kan maksimalt utnyttes med TU lik 20 %. Dersom eksisterende bebyggelse rives/brenner, tillates disse erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.
- 3.7. Næringsbygg/hytte/anneks (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan- og bygningsloven.

#### 4. Spesialområder

- 4.1. I spesialområde privat veg – V – kan det anlegges private kjøreveger.
- 4.2. I spesialområde privat parkering – P3 og P4 – kan det anlegges privat parkering. P3 og P4 er avsatt som utvidelse for parkering.
- 4.3. I spesialområde alpinløype/skiløype – AL – kan det anlegges skiløyper og felles aktivitetsanlegg.
- 4.4. I spesialområde langrennsløype LL skal det opparbeides løypetrase med bredde 6 m dersom Nysetervegen skal tas i bruk som helårsvei. Løypetraseen må være ferdig opparbeidet før Nysetervegen kan vinterbrøytes. Løypetraseene LL sammenføres med den eksisterende Nysetervegen nord for avkjørsel til nordligste hyttetomt, gnr. 155 bnr. 267 i felt H4.
- 4.5. I spesialområde friluftsområde – FO - tillates det mindre terrengarbeider for å etablere skiløyper/turveger og lignende.

#### 5. Fellesområder

- 5.1. I fellesområde – FP1 – er det anlagt felles parkeringsplass for tomtene med gnr. 155 bnr. 15-16-17-122-196-189 og 197.  
I fellesområde – FP2 – er det anlagt felles parkeringsplass for leiligheter som tilhører området T4.

#### 6. Andre fellesbestemmelser

Etter denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### 7. Rekkefølgebestemmelser:

Det skal etableres minst en brannhydrant innen næringsområdet T1. Brannhydranten skal være ferdig etablert, før det gis brukstillatelse. Det skal være montert en brannhydrant innen næringsområdet T2 før det gis byggetillatelse, eventuelt skal det stilles en bankgaranti til Øyer kommune for tilsvarende beløp.

**Tillegg:**

I henhold til kommunestyrets vedtak i sak nr. 0025/06 den 01.06.2006 skal vegen over Lunnstadmyra bygges ut under de forutsetninger som er nevnt i kravet om utbyggingsplan.

Utbygging av T2 skal kun godkjennes i tråd med foreliggende prinsipp tegninger for datert 29.08.2005 iht. kommunestyrets vedtak i sak nr. 0026/06 den 01.06.2006.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone 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.