



REGULERINGSPLAN FOR SÆTERBERGET

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	12.8.2015
Tilhørende plankart sist revidert:	21.8.2015
Godkjent av kommunestyret:	27.8.2015

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)

- *Fritidsbebyggelse*: **BFF**
- *Skiløype*: **SK**
- *Vann- og avløpsanlegg*: **PST** (pumpestasjon)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- *Kjøreveg, privat veg*: **V**
- *Annen veggrunn, grøntareal*: **SVG** (veggrøft/fylling/skjæring)
- *Parkering*: **P**

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5):

- *Landbruk*: **LB**
- *Friluftformål*: **FL**

1.2 Forhold knyttet til 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 Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Vestsia Eiendom AS
Revisjon A1: 16.3.2015: Forslag til kommunal behandling for offentlig ettersyn
Revisjon B1: 13.4.2015: Justert før behandling for offentlig ettersyn etter tilbakemelding fra Øyer kommune
Revisjon C: 9.7.2015: Justert etter gjennomgang av merknader etter offentlig ettersyn med Øyer kommune
Revisjon C1: 11.8.2015: Justert før sluttbehandling etter tilbakemelding fra Øyer kommune
Revisjon C2: 1.9.2015: Som vedtatt i kommunestyret 27.8.2015. Punkt 3.4 justert av Øyer kommune iht vedtaket i kommunestyret.



1.3 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over 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 og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.4 Gjerder:

Full inngjerding av tomter er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller anses nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn, for eksempel mot/langs veg eller løyper. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal godkjennes av Øyer kommune. Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Øyer kommune / Øyer Turskiløyper SA. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.

1.5 Antenner, flaggstenger og portaler:

Montering av parabolantenner tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke.

1.6 El-forsyning:

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

1.7 Veg, vann og avløp:

Prosjekt materialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

1.8 Øvrig:

For enkelttomter skal adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. For tunntomter skal parkering på terreng regnes med i BYA (jf punkt 2.4), mens garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet ikke regnes med i BYA, i overensstemmelse med veileder H-2300 Grad av utnyttning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet fra 2014.

1.9 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SK**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løpemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

1.10 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. 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 plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht kommunale parkeringsvedtekter.



2 Bebyggelse og anlegg

- 2.1 Områdene merket **BFF** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private vegger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – 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. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Torv, skifer eller bord skal benyttes som taktekkning på alle bygg, unntatt ved eventuelle flate tak der øvrige materialer tillates.

- 2.2 Definisjoner:

Enkelttomter: Tomter med areal større enn 500m² der det kan oppføres et angitt antall bygninger.

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

- 2.3 Området **BFF-1 til 5 og BFF-7 tomt 3** er inndelt i enkelttomter.

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, annekst og uthus/garasje. Det kan etableres to boenheter på hver tomt. Dersom utearealet skal seksjoneres eller deles må det godkjennes en tomtedelingsplan i forkant. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 % av tomtens areal, men samlet ikke over 250 m². Herav skal annekst ikke overstige 30 m², uthus/garasje hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). BYA for hovedbygning skal ikke overstige 200m². I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 % av hyttens bebygde areal (BYA). For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 150 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,20 m og gesimshøyde 5,50 m. Oppstugas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomt **BFF1 nr 2** og **BFF5 nr 1 og 2** bør det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur(sokkelfasade). Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. På disse tomtene skal hovemøneretning tilstrebes lagt vinkelrett på tomtas terrenghelning. Største bygningslengde i møneretning på disse tomtene er 20 meter

- 2.4 Området merket **BFF-6** er inndelt i to tuntomter som vist på plankartet.

Området **BFF7 tomt 1 og 2** kan bebygges som felles tuntomt.

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt kan



bebyggd areal være inntil de verdier som er angitt i tabellen under. BYA pr enkeltbygning skal ikke overstige 200 m². I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet. For tuntomter skal dette regnes med i BYA med 18m² pr plass, kfr tabellen. I tillegg skal det opparbeides minimum 20 % ekstra plasser for gjesteparkering på område regulert med eget formål (P).

For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 150 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

Det tillates bygninger i maksimalt to etasjer inkludert sokkel. Ved skrånende terreng skal 1. etasje bygges som sokkel. Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Bygg i to etasjer med sokkel i tillegg tillates ikke.

Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m, målt fra topp ferdig grunnmur under eventuell sokkel eller plate på mark.

Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.

Det tillates maksimalt 6 leiligheter hvert bygg og vertikal inndeling i 3 seksjoner i to etasjer.

Før utbygging på den enkelte tuntomt settes i gang skal det utarbeides egen situasjonsplan. Slik plan skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak ved første byggesak innen tuntomten. Dersom utearealet skal seksjoneres eller deles må det godkjennes en tomtedelingsplan i forkant.

Innen hver tuntomt tillates følgende antall boenheter:

Tun- tomt nr	Areal, m ²	BYA, % Bygg	BYA, m ² Bygg	Maks. antall bygg med BYA <200 m ²	Maks. antall bo- enheter	Antall P- plasser (1pr enh + 20%)	BYA, Parkering 18 m ² pr plass	Samlet BYA, Bygg og parkering	Samlet BYA, % Bygg og parkering
BFF6-1	2982	20	596	3	12	12	216	812	27 %
BFF6-2	3885		777	4	16	16	288	1065	27 %
BFF7 T1/2	4238		848	4	16	16	288	1136	27 %
	11105		2221	11	44	351	792	3013	27 %

Tunptomtene kan deles opp ytterligere i enkelttomter og bebygges etter pkt 2.3 over.

Det skal da utarbeides tomtedelingsplan for hele tuntomten ved første byggesak innen tuntomten.

BFF-7, tomt 1 og 2 kan bebygges etter punkt 2.3 som enkelttomter



2.5 Området **BFF-8** er enkelttomt.

På tomta kan det oppføres inntil 4 bygninger: Hytte, 2 anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 % av tomtens areal, men samlet ikke over 400 m². Bebyggelse skal brytes opp i mindre enheter med bygningskropper med BYA på inntil 200m² som kan bindes sammen. Anneks skal ikke overstige 80 m², uthus/garasje skal hver ikke overstige 60 m² bebygd areal (BYA).

I tilknytning til hytte / anneks kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 % av bygningens BYA. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 150 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

Bygningene kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Ved oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,20 m og gesimshøyde 5,50 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

Når bygninger plasseres slik at terrengforholdene ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges med underetasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur. Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

Tomta kan alternativt deles opp i inntil 4 enkelttomter og bebygges etter pkt 2.3 over. Det skal da utarbeides tomtedelingsplan for hele område BFF-8 ved første byggesak etter dette prinsippet.

Tomta kan alternativt bebygges som tuntomt etter pkt 2.4 over.

Det skal da utarbeides egen situasjonsplan som sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak ved første byggesak på tomta.

2.6 I områder merket **SK** skal det etableres skiløyper. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Skiløypene skal opparbeides som tur- og sykkelveger for sommerbruk. Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad. Området SK langs østsiden av BFF7, fram til området P og tilliggende veg kan benyttes til tømmertransport for grunneiere av skogteiger på nord- og vestsiden av planområdet utenom skisesong.



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. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy gjennom eksisterende vegbom på Lie-Hornsjøvegen. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer.

- 3.2 Områdene merket **SVG** er annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.
- 3.3 Området merket **P** skal benyttes til privat parkering som gjesteparkering for området BFF6
- 3.4 Området **P** og tilliggende veg ut av planområdet mot Lie-Hornsjøvegen kan benyttes til tømmertransport for eiere av skogteiger på nord- og vestsiden av planområdet og skal ha standard som skogsbilveg klasse 4.

4 Overvannshåndtering

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

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

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

- 5.1 Områder merket **LB** skal brukes til landbruksformål; jord- og skogbruk. Framføring av skiløyper i form av enkle terrengarbeider tillates. Tiltak skal godkjennes av Øyer kommune.
- 5.2 Områder merket **FL** skal benyttes til friluftsområde for felles ferdsel og vegetasjonsskjerm. I området skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin tillates. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.
- 5.3 I området **FL1** går en bekk / overvannsgrøft som leder overvann ut av området i sørøstlig retning. I denne bekken / grøfta skal det foretas sikring med grøfting og steinplastring med metode og steinstørrelser som angitt i notat «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering», vedlagt planen.



6 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 I anleggsperioden kan områder merket SK midlertidig benyttes til riggplass, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. I byggeperioden skal det likevel besørges at eksisterende løypenett holdes i funksjon på vinterstid. Når utbygging er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht formålet **SK**.
- 6.2 Nye skiløyper med formål SK skal være opparbeidet før første hytte tas i bruk.
- 6.3 Før utbygging kan starte forplikter forslagsstiller seg til å delta i finanseringen av gang- og sykkelveg, nevnt i punkt 4 og 5 i sentrumsringen i Utbyggingsprogrammet, datert 25.9.2008

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Vestsia Eiendom AS
Revisjon A1: 16.3.2015: Forslag til kommunal behandling for offentlig ettersyn
Revisjon B1: 13.4.2015: Justert før behandling for offentlig ettersyn etter tilbakemelding fra Øyer kommune
Revisjon C: 9.7.2015: Justert etter gjennomgang av merknader etter offentlig ettersyn med Øyer kommune
Revisjon C1: 11.8.2015: Justert før sluttbehandling etter tilbakemelding fra Øyer kommune
Revisjon C2: 1.9.2015: Som vedtatt i kommunestyret 27.8.2015. Punkt 3.4 justert av Øyer kommune iht vedtaket i kommunestyret.