Nabolagsprofil

Spåtindsletta 2

Høyde over havet

874 m



Offentlig transport

Nysætra Linje 412	9 min 11.9 km
Strømsgrenda Linje 412	11 min 14.1 km

Avstand til byer

Lillehammer	48 min
Hamar	1 t 22 min
Oslo	2 t 36 min

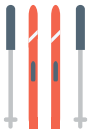
Ladepunkt for el-bil

Spåtind fjellstue	4 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 128 m
- 386 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 33 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Sport

Åmodt ballbane Fotball	19 min 23 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 25.6 km

Dagligvare

Joker Torpa Søndagsåpent	15 min 19.1 km
Nærbutikken Nørstelien Post i butikk, PostNord	21 min 26 km

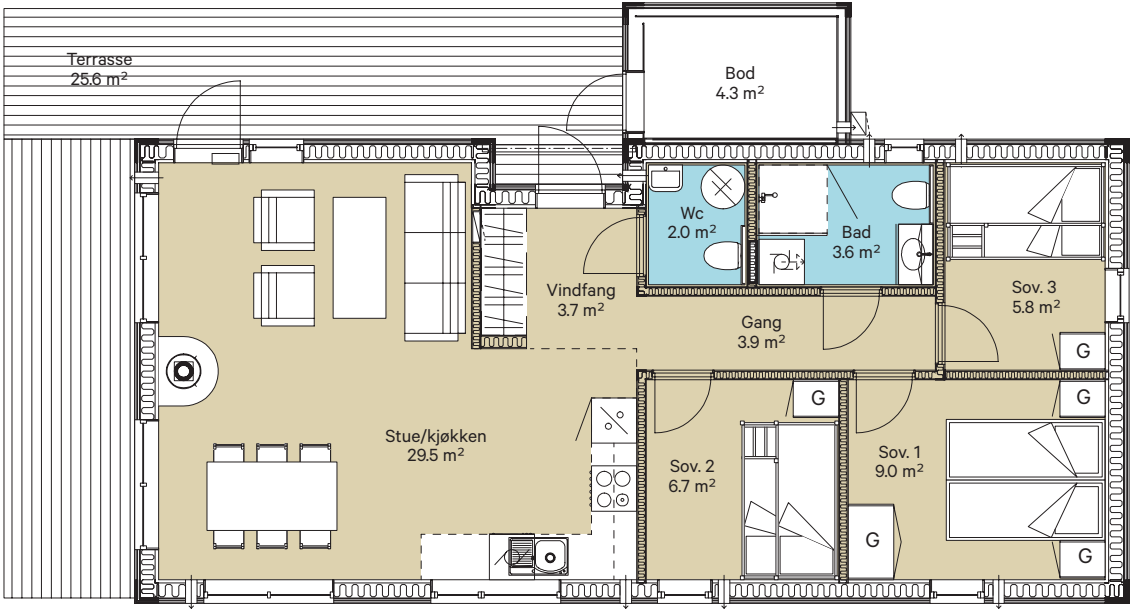
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

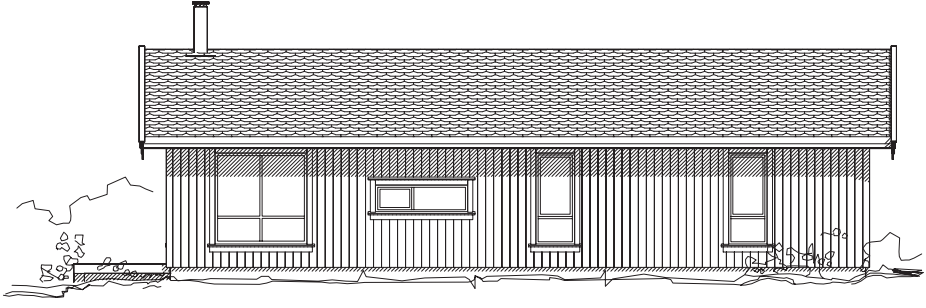


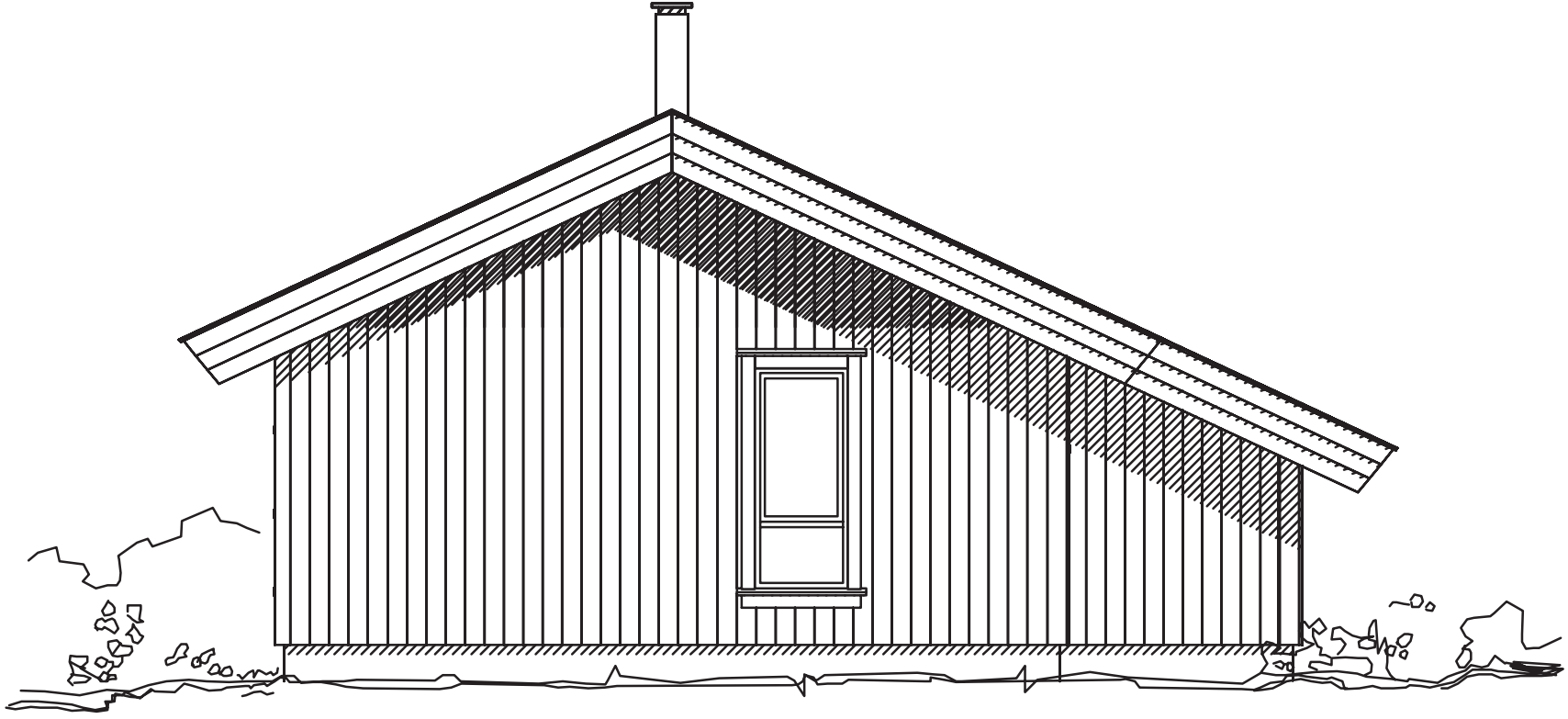


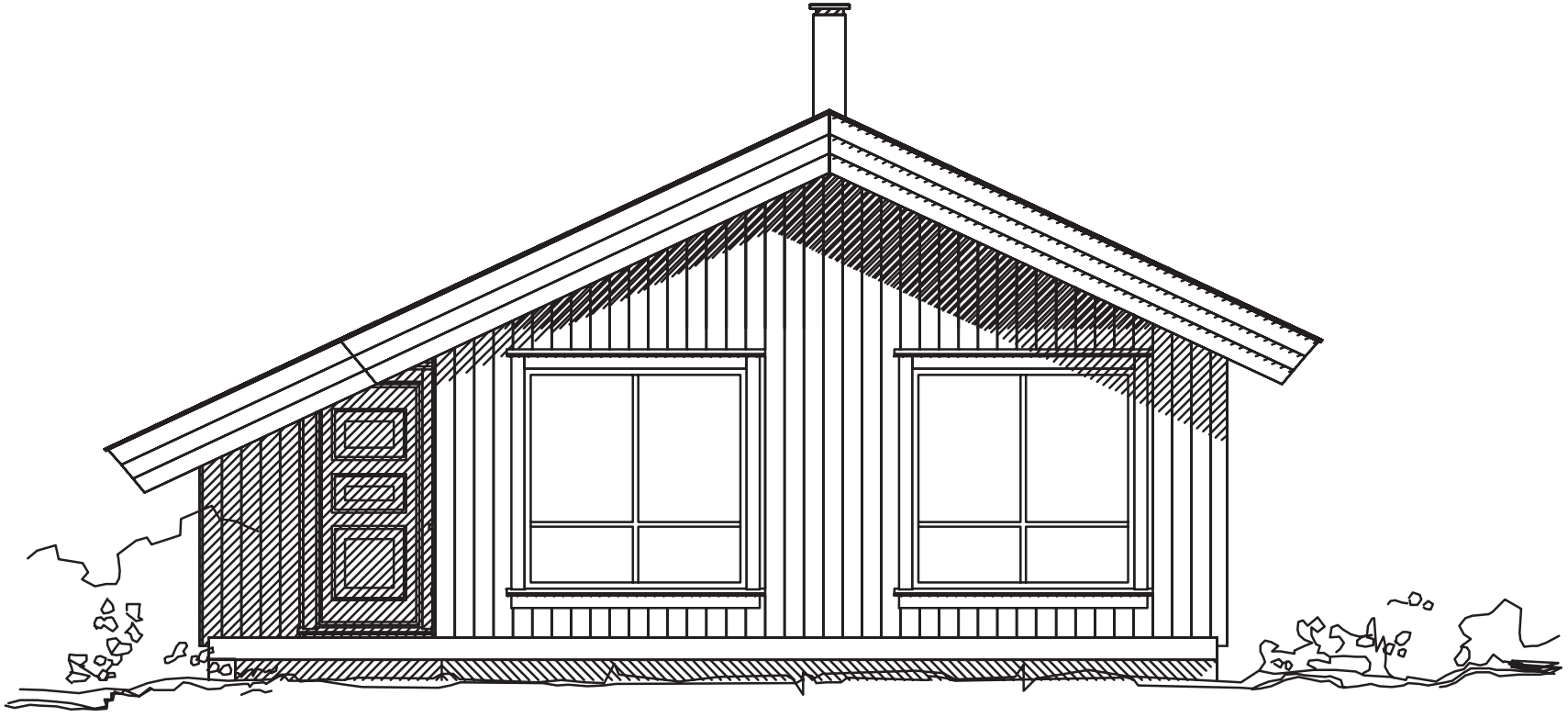
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

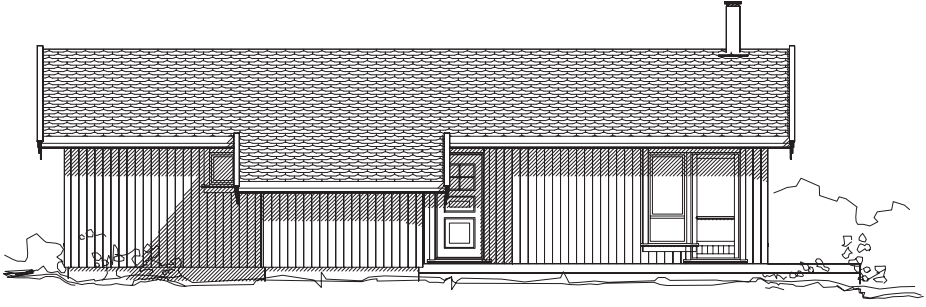

Solgt
Til salgs
Innflyttningsklar
8
1
7
2
6
3
4
5
NORD

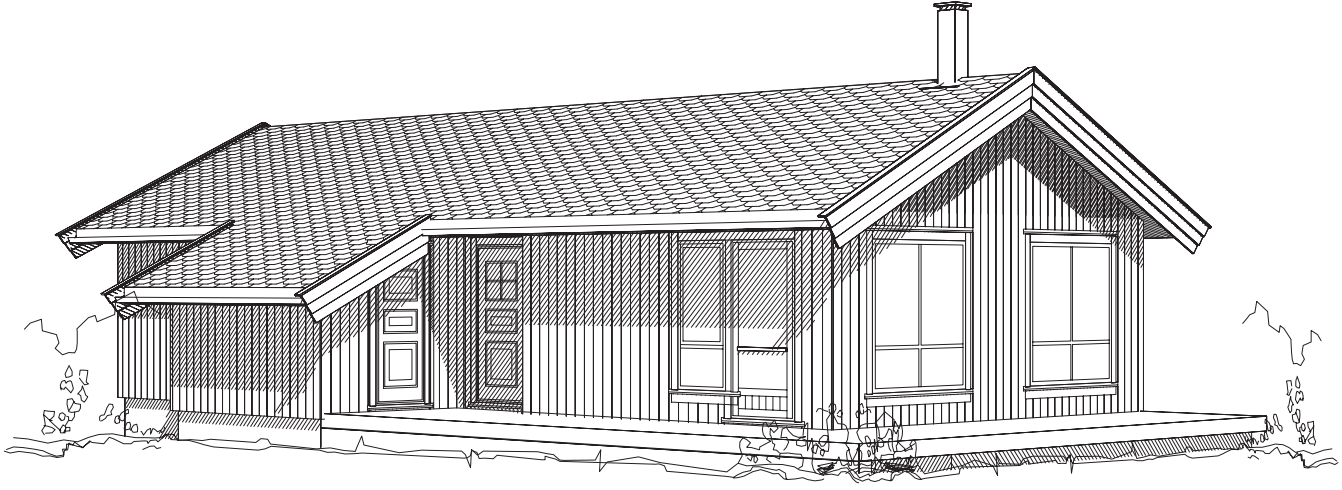

Terrasse
25.6 m²
Bod
4.3 m²
Wc
2.0 m²
Bad
3.6 m²
Vindfang
3.7 m²
Gang
3.9 m²
Sov. 3
5.8 m²
G
Stue/kjøkken
29.5 m²
Sov. 2
6.7 m²
Sov. 1
9.0 m²
G
G
G
G

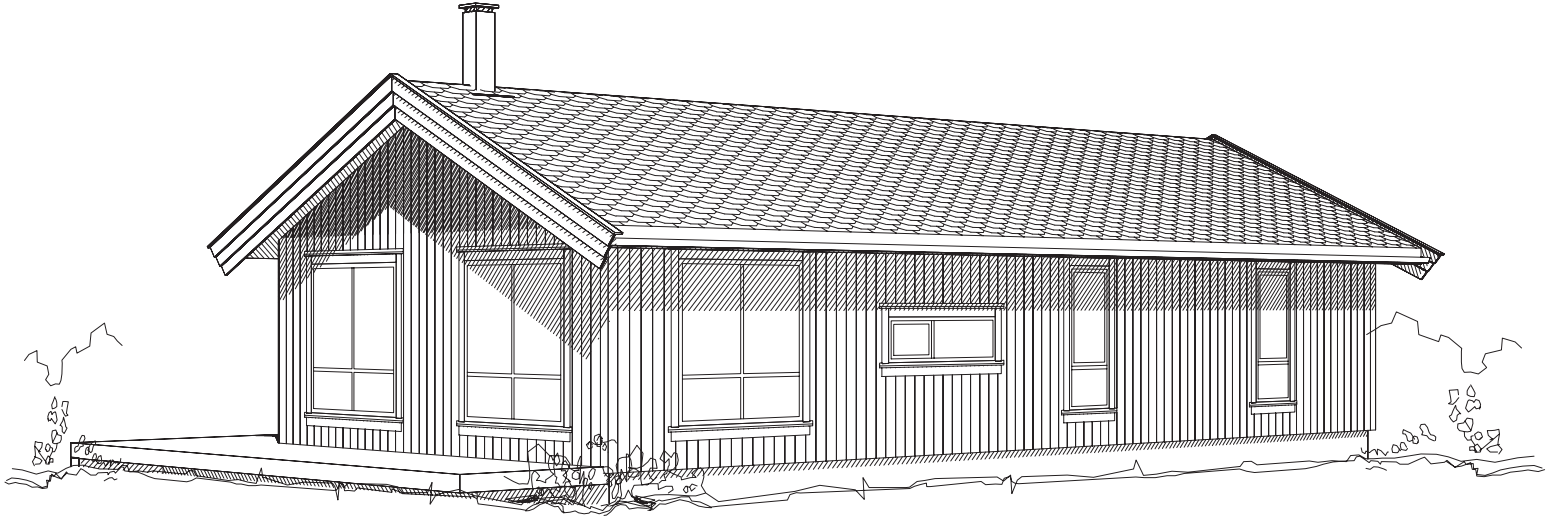


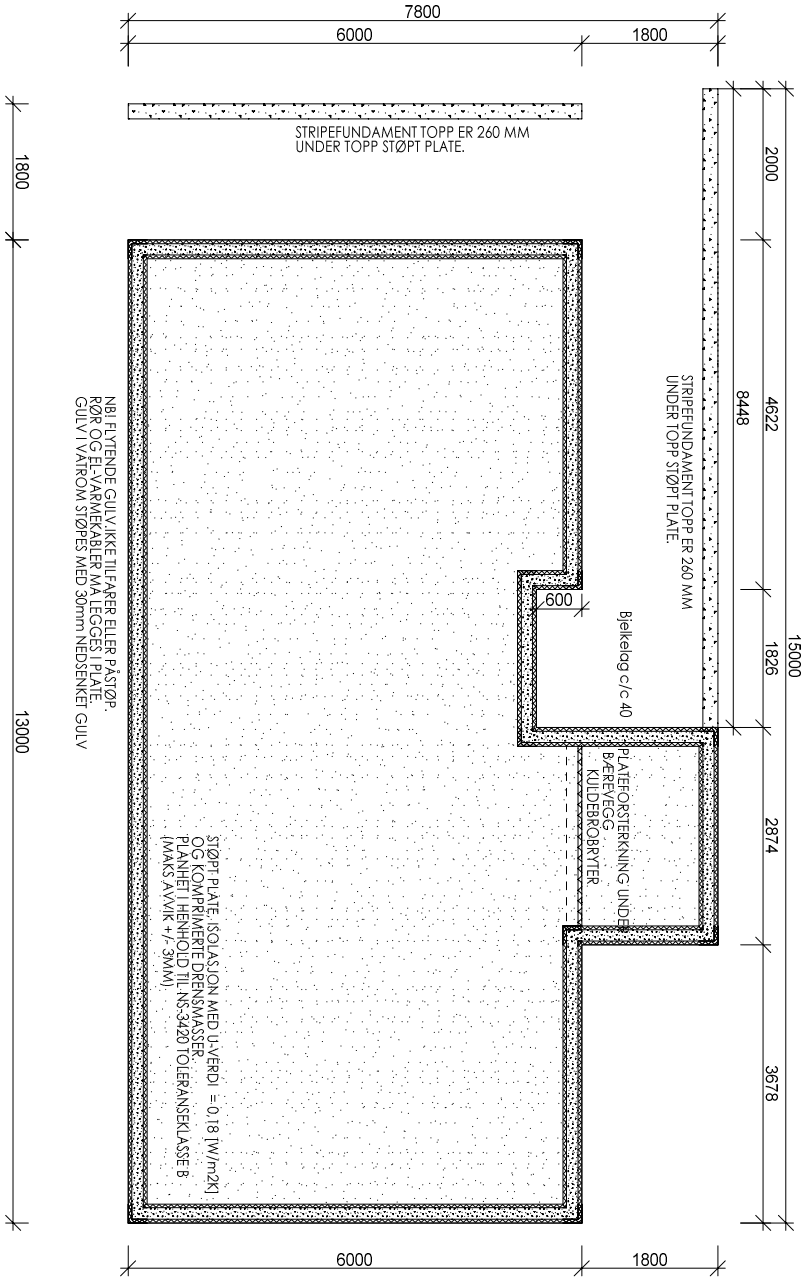






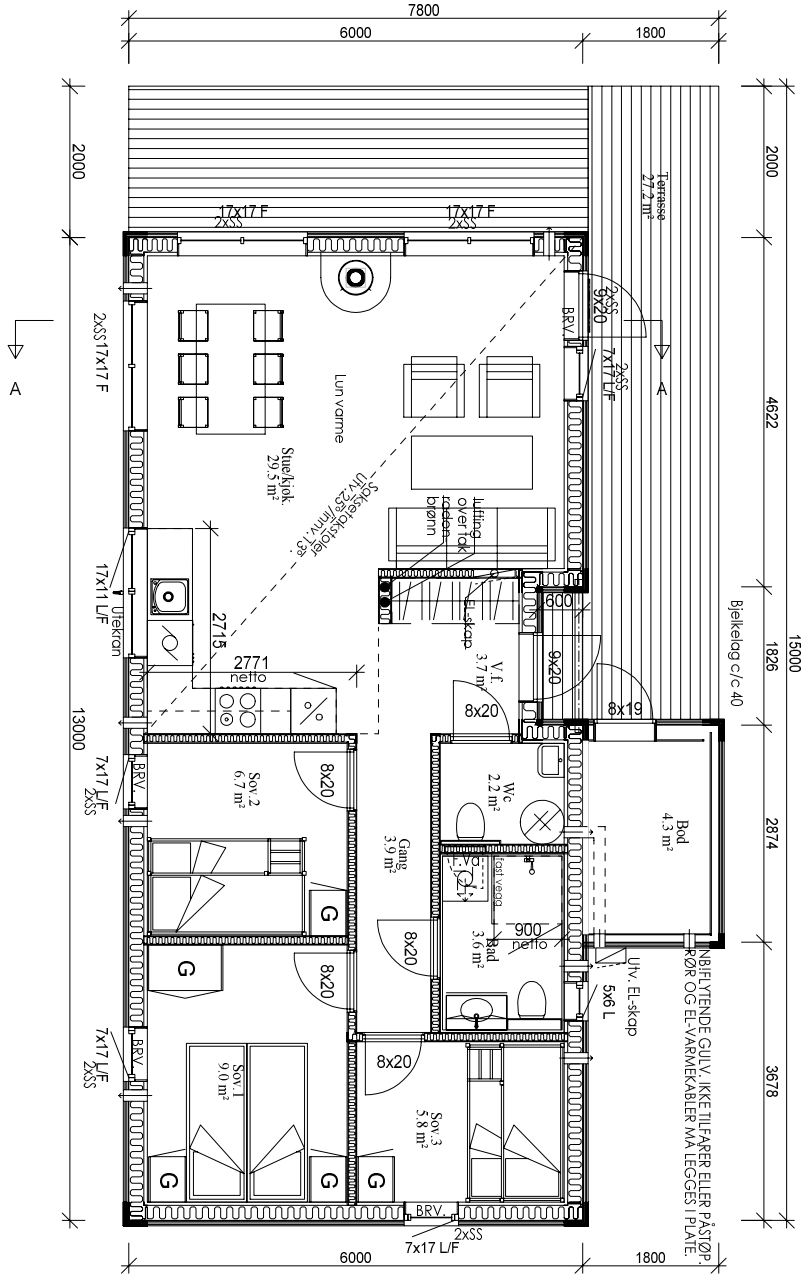






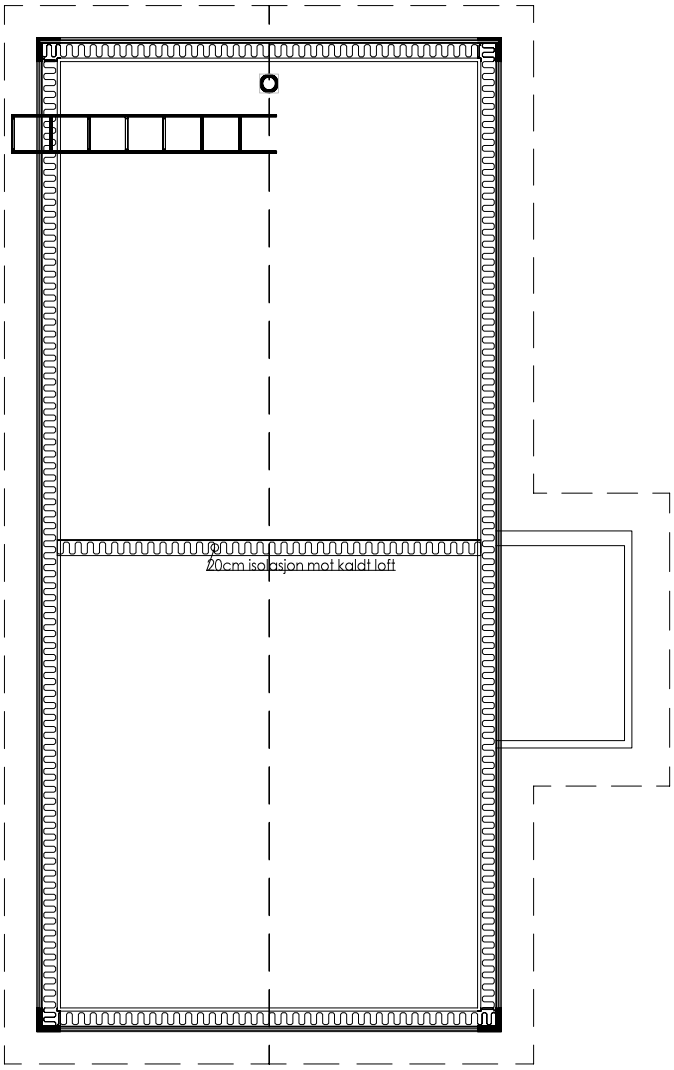
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
FUNDAMENT	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 7
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 500	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5696 PROSJEKTNR: 19052	

9924



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: HOVEDPLAN	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 7
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 501	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5696 PROSJEKTNR: 19052	

9924

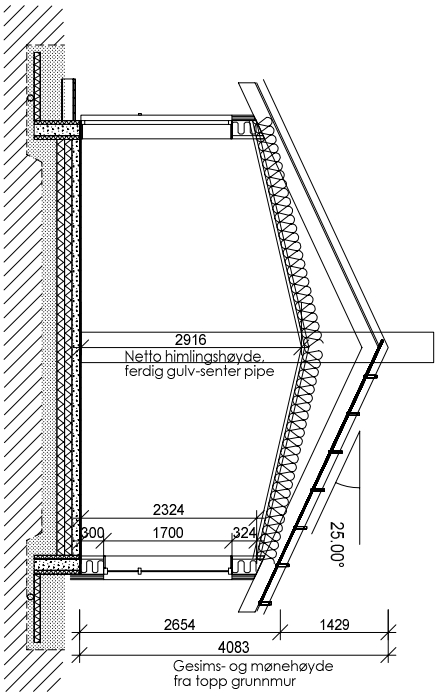


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: TAKPLAN	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 7
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 502	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5696 PROSJEKTNR: 19052	

9924

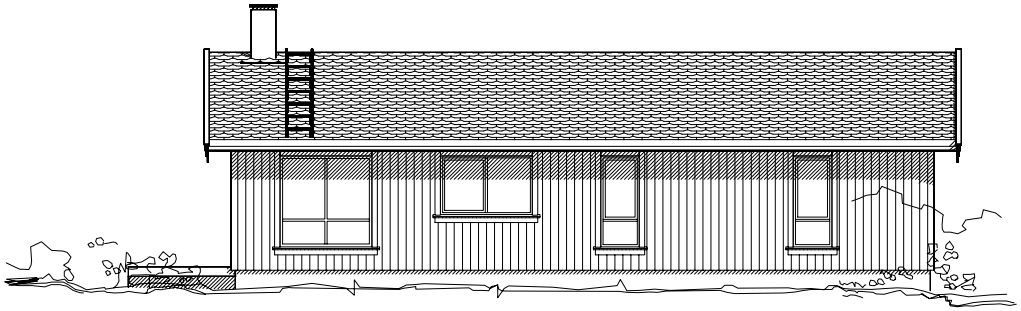
NB!
Innvendige høyder er målsatt fra ferdig gulv til overliggende konstruksjon.
For beregning av nettomål:
Nettomål er oppgitt mål, minus nedlekt(der dette leveres) og himlingspanel.
Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 227cm v/ 2314 mm oppgitt mål.
når def er i henhold til vår standard leveranse.

SNITT A-A

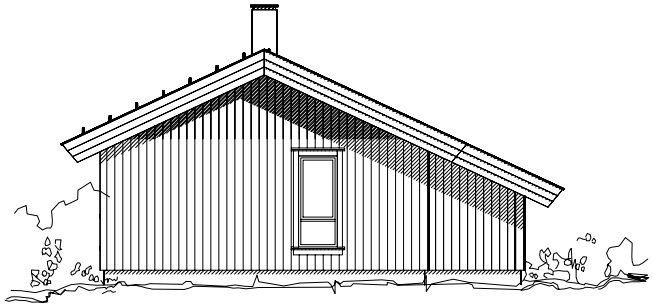


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 7
SNITT A-A	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 503	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5696 PROSJEKTNR: 19052	

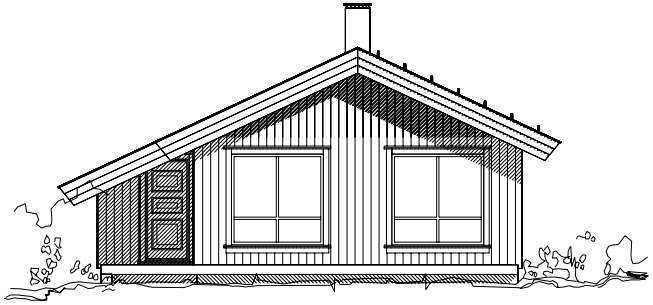
9924



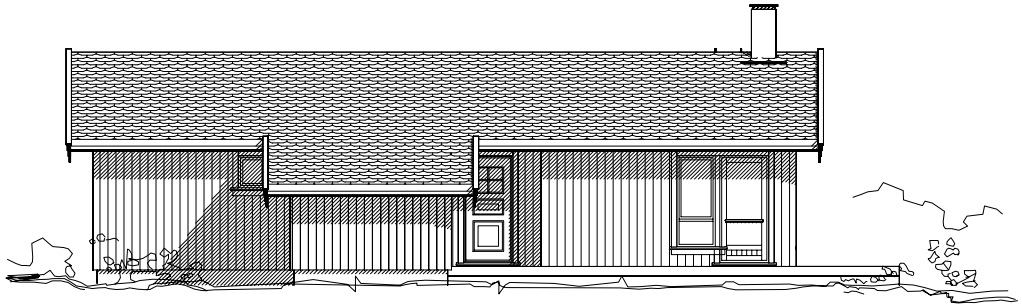
FASADE



FASADE



FASADE



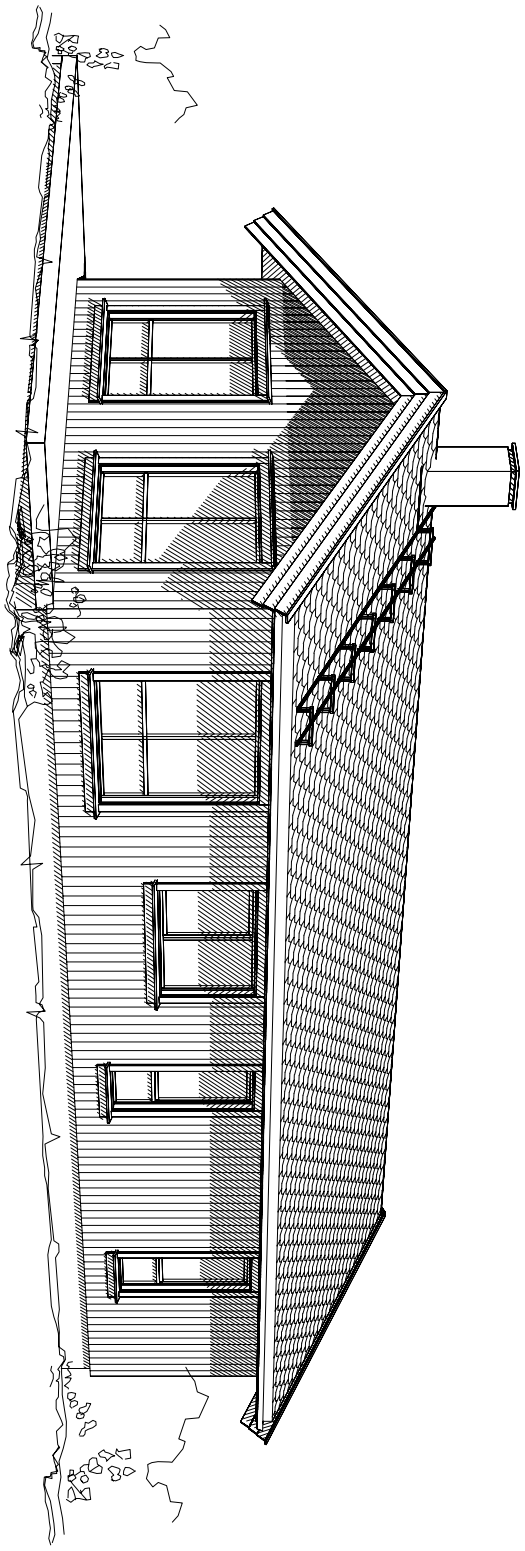
FASADE

AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	73 m²
BRA HOVEDPLAN:	72,6 m²
BRA HEMS:	
BRA OVERBYGG:	
P-ROM:	
BEBYGD AREAL, BYA:	86 m²
BRUTTOAREAL, BTA:	85 m²
GRUNNFLATE:	82 m²

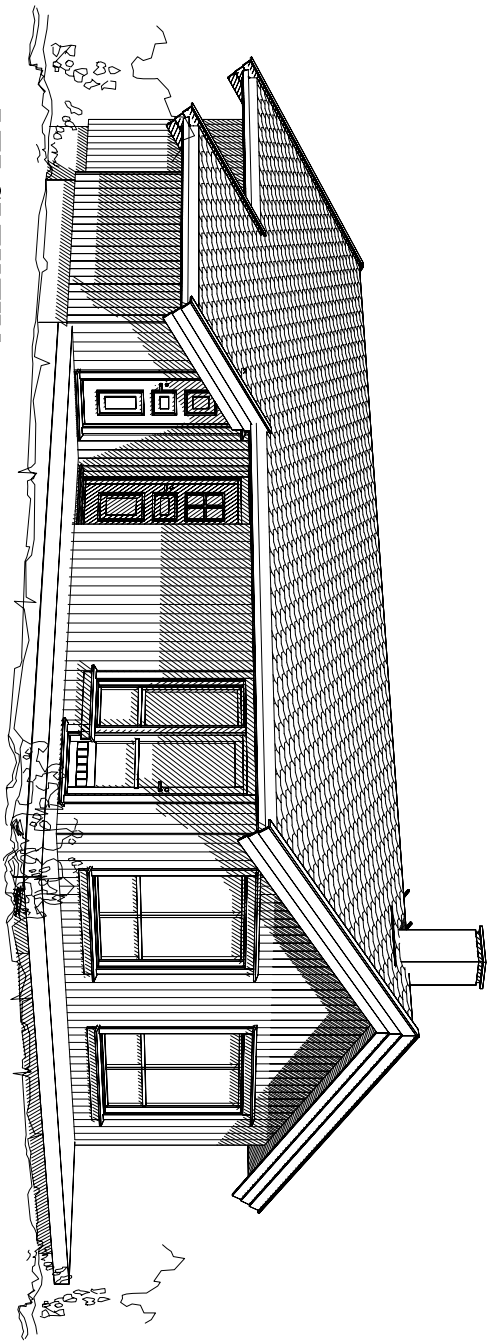
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 7
	SIGN.: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK..NR.: 504	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	
	TEGNINGSNR.: 5696	
9923	PROSJEKTNR.: 19052	

TINDE HYTTER AS
Brugata 1
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

PERSPEKTIV

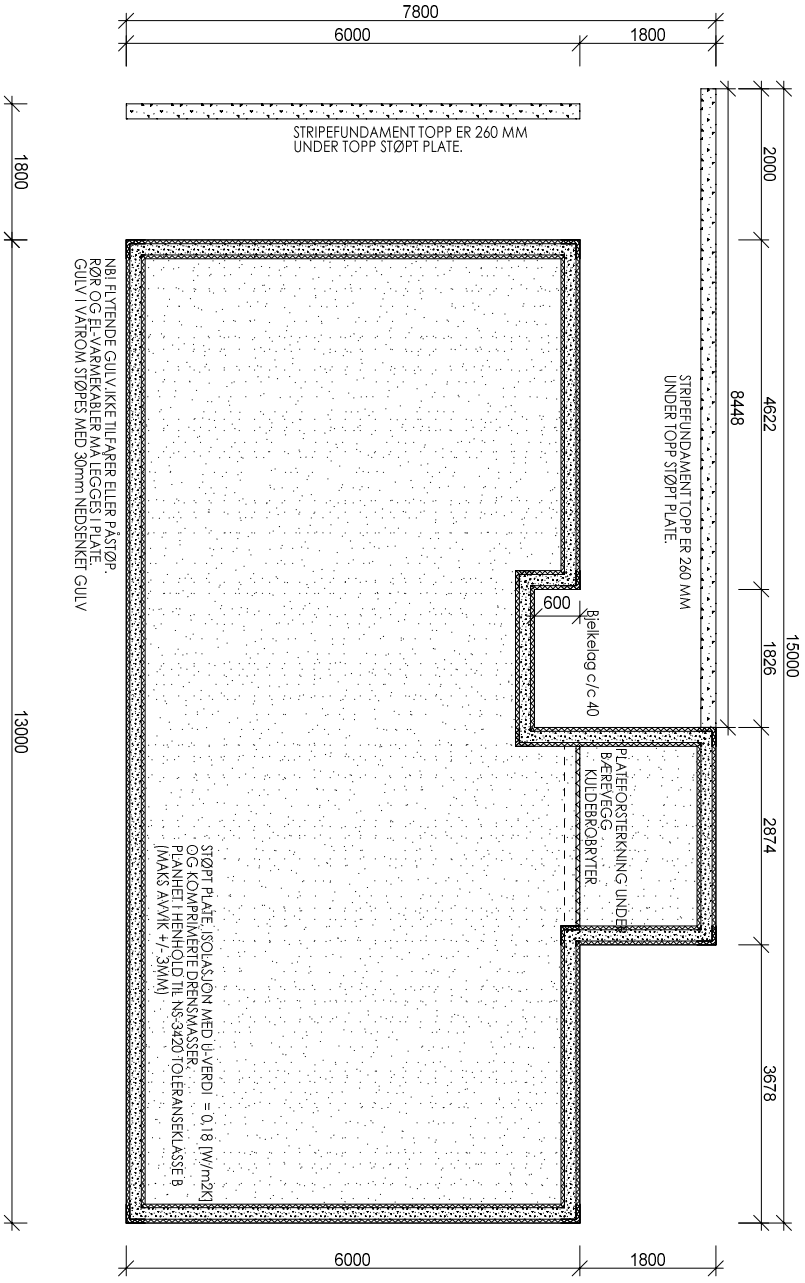


PERSPEKTIV



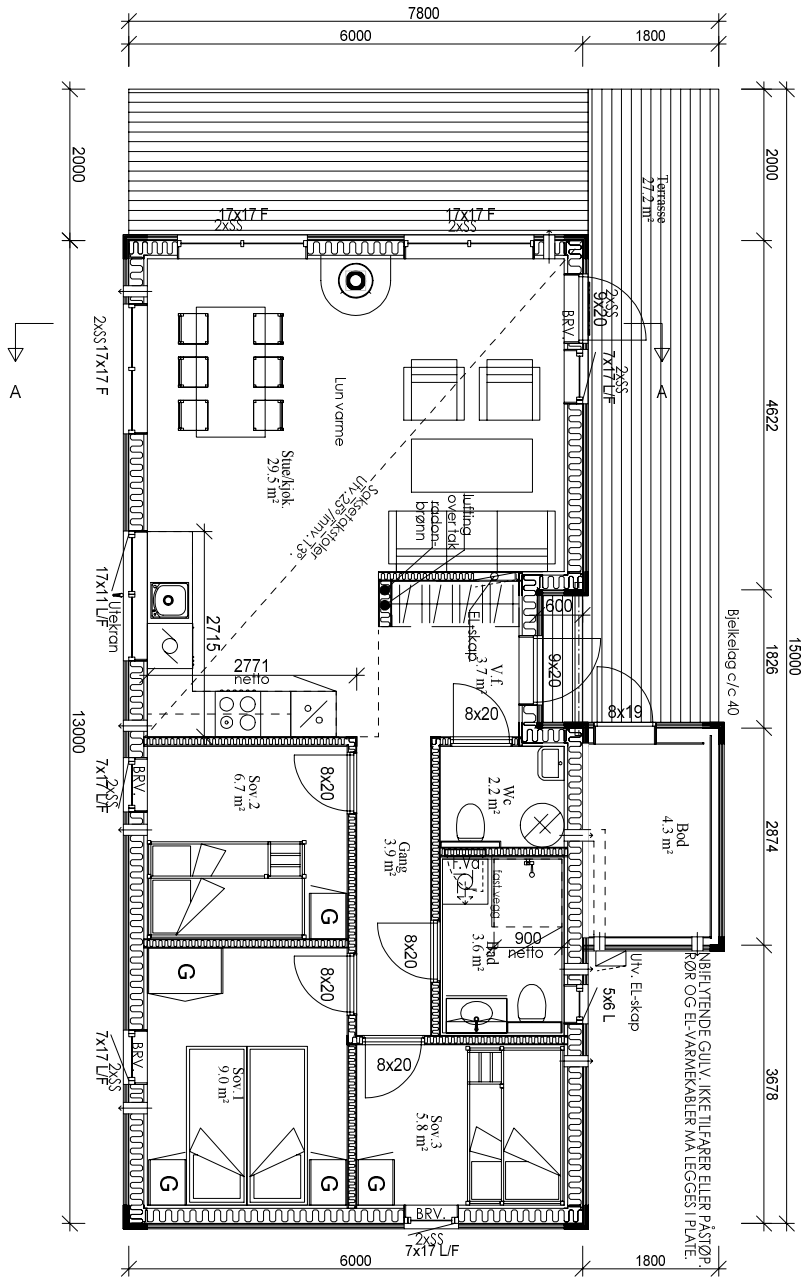
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: Ikke i målestokk	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
PERSPEKTIV	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 7
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 505	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5696 PROSJEKTNR: 19052	

9924



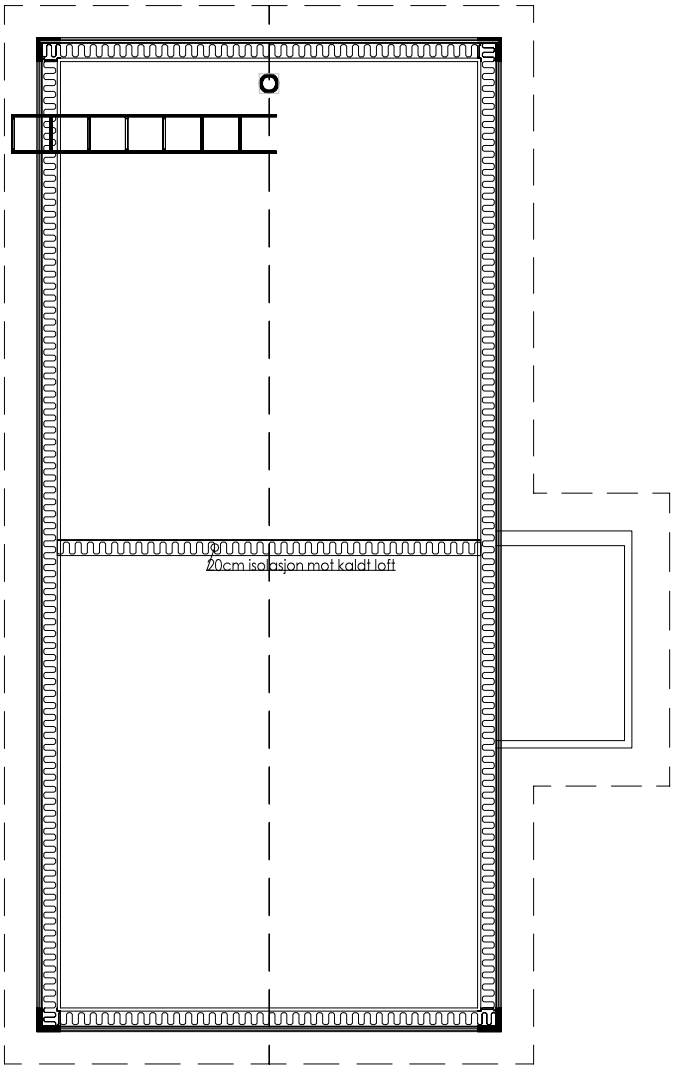
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
FUNDAMENT	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 8
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 500	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5697 PROSJEKTNR: 19064	

9924



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: HOVEDPLAN	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 8
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 501	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5697 PROSJEKTNR: 19064	

9924

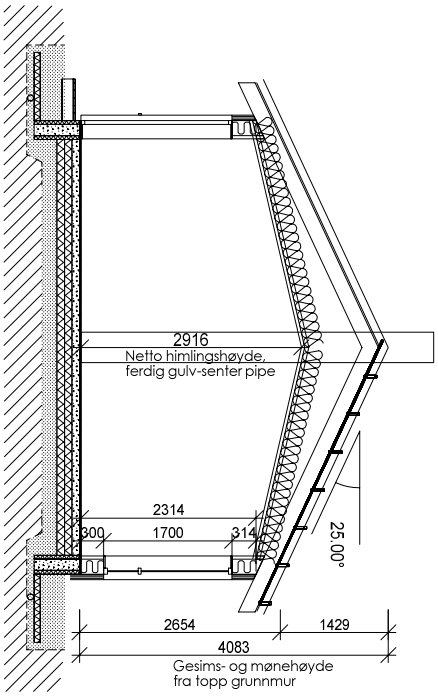


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: TAKPLAN	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 8
	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 502	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5697 PROSJEKTNR: 19064	

9924

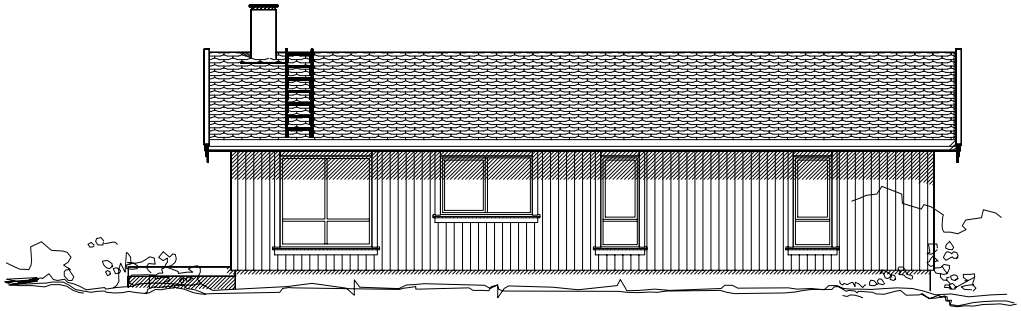
NB!
Innvendige høyder er målsatt fra ferdig gulv til overliggende konstruksjon.
For beregning av nettomål:
Nettomål er oppgitt mål, minus nedlekt(der dette leveres) og himlingspanel.
Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 227cm v/ 2314 mm oppgitt mål.
når def er i henhold til vår standard leveranse.

SNITT A-A

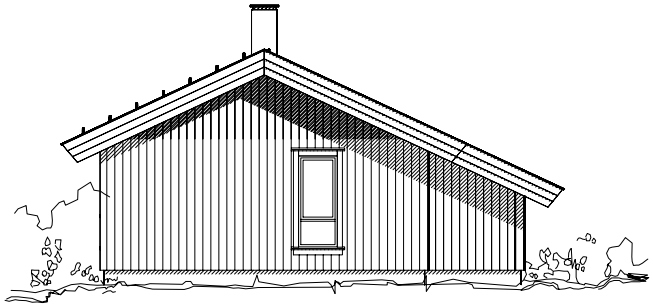


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 8
SNITT A-A	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 503	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5697 PROSJEKTNR: 19064	

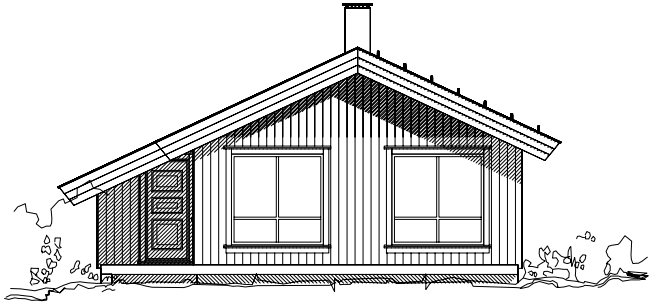
9924



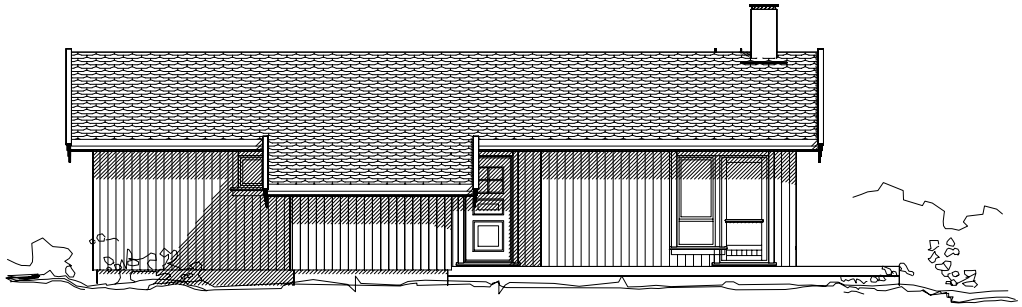
FASADE



FASADE



FASADE



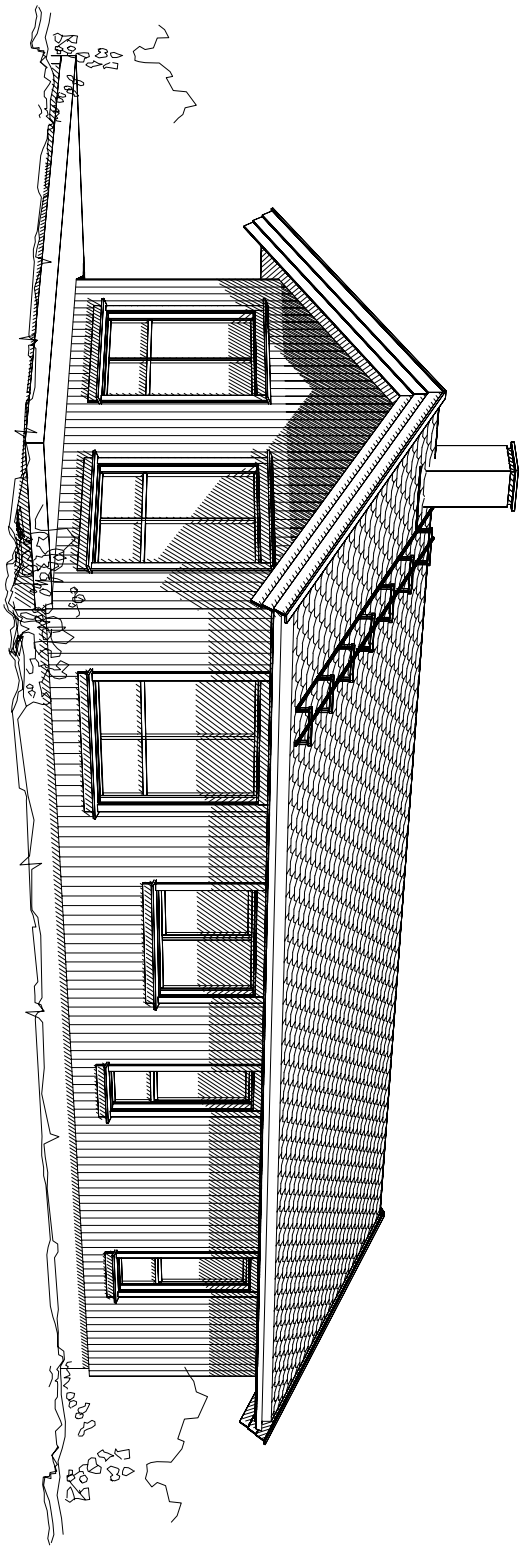
FASADE

AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	73 m²
BRA HOVEDPLAN:	72,6 m²
BRA HEMS:	
BRA OVERBYGG:	
P-ROM:	
BEBYGD AREAL, BYA:	86 m²
BRUTTOAREAL, BTA:	85 m²
GRUNNFLATE:	82 m²

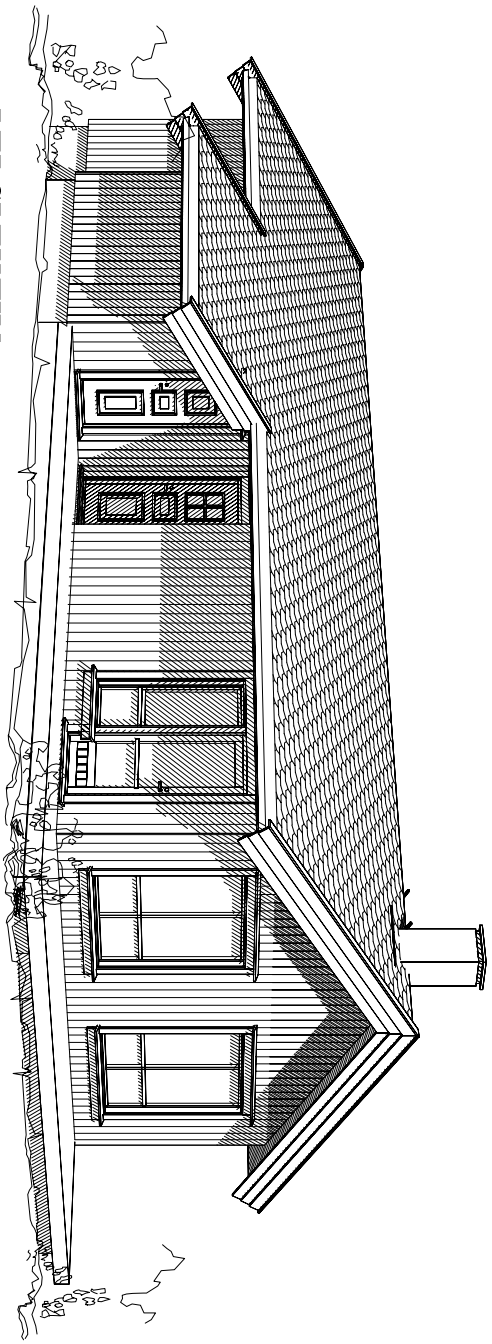
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 8
	SIGN.: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK..NR.: 504	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	
	TEGNINGSNR.: 5697	
9923	PROSJEKTNR.: 19064	

TINDE HYTTER AS
Brugata 1
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

PERSPEKTIV



PERSPEKTIV



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: Ikke i målestokk	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
	DATO: 23.09.2021	BYGGEPLASS: Spåtind fjellgrend, tun 1, hytte 8
PERSPEKTIV	SIGN: JA	KOMMUNE: Nordre-Land
REV.: A 26.01.2022 JA	ARK.NR.: 505	G./B. NR.: 148/1
	TYPE: RONDANE 72, horisont SPÅTIND	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5697 PROSJEKTNR: 19064	

9924



REGULERINGSPLAN FOR SPÅTIND - SYNNSETEROMRÅDET

NORDRE LAND KOMMUNE

FESTE LILLEHAMMER AS landskapsarkitekter mnla

I medhold av plan- og bygningslovens §27-2 har Nordre Land kommunestyre i sak 65/06 vedtatt reguleringsplan for Spåtind - Synnseterområdet med tilhørende bestemmelser.

Bestemmelsene følger i dette dokument slik de er vedtatt av kommunestyret.

Dokka, den_____

_____

Ordfører

Reguleringsplan Spåtind – Synnseterområdet

Bestemmelser

Justert 4.12.2007

0 PLANOMRÅDE, REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området markert med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000 datert 04.12.2006.
Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

PBL § 25.1.ledd nr1 Byggeområde
- Fritidsbebyggelse F1
- Hotell med utleiemuligheter H1- H3

PBL §25.1.ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Fortau

PBL § 25.1.ledd nr 6 Spesialområder:
- Friluftsområde (på land)
- Idrettsanlegg, alpinbakke
- Vann og avløpsanlegg
- Grunnvannsmagasin/brønn med vernesone
- Kommunaltekniske anlegg –miljøstasjon
- Frisiktsone (ved veg)
- Område for privat småbåtanlegg (i vann)
- Område for privat småbåtanlegg (på land)

PBL § 25, 1 ledd nr 7 Fellesområder
- Felles adkomstveg
- Felles parkering
- Felles idrettsanlegg/park

PBL § 25,2.ledd Kombinerte formål

Fritidsbebyggelse/Forretning (fritidsbebyggelse med utleiemuligheter) F/U1-13

Forretning/Fritidsbebyggelse/Forretning (fritidsbebyggelse med utleiemuligheter) Fr/F/U

Offentlig veg / Spesialområde (alpinanlegg)

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Til reguleringsplanen er det utarbeidet en illustrasjonsplan datert 04.12.06 som er veiledende for utforming av områdene.

1.2 Før iverksettingen av tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske undersøkelser av de berørte automatisk fredete kulturminner, id. nr. 99676, 99679, 99682, 99686-1 og 99686-2, 5 kullgroper i planområdet. Det skal

tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

1.3 Det skal utarbeides en designmal for fargebruk og materialbruk på ny bebyggelse i planområdet.

1.4 Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting , fargebruk med mer skal utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for byggeskikk, og med hensyn til utforminga av områdets eksisterende bebyggelse. Det tillates ikke falske sprosser på vinduene.

1.5 Alle inngrep i terreng skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bygninger og opparbeidelse av veger og parkeringsplasser. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på best mulig måte, utsjakting skal unngås. Inngrep skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

1.6 Nye elektriske anlegg skal legges som jordkabel

1.7 Inntill tiltak er iverksatt i henhold til formålene i planen, gjelder jord- og skogloven.

1.8 Oppføring av portal eller flaggstang er ikke tillatt.

1.9 Det er ikke tillatt med utvendige tv-antenner, parabol og lignende på fritidsboligene. Det legges fram bredbåndskabel til hyttene.

1.10 Avfall skal leveres på felles henteplass. Postkasse skal plasseres samme sted.

1.11 For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å gjerde inn tomter og avsatt friluftsområde og å sette opp gjerder ved byggelsen.

1.12 Ved opparbeiding av offentlige utearealer, i bygninger åpne for almenheten, hotell og bygninger for utleie, skal prinsippene for universell utforming gjelde.

2 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER F1

2.1 I områdene regulert til fritidsbebyggelse kan det kun oppføres hytter for privat bruk. Maksimalt bebygd areal per punktfestet tomt er 150kvm. Det tillates bygd maks 2 bygninger per tomt, en hytte og et anneks.

2.2 I forbindelse med byggemelding av fritidsboliger skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens utforming og plassering i det enkelte delområde, høyder på eksisterende terreng, bebyggelsens mønehøyde og golvnivå. Situasjonsplanen skal vise fargebruk på bygninger. Byggemelding skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Forholdet til eksisterende trevegetasjon skal vises. Hogst av trær tillates ikke før byggemeldingen er godkjent. Nødvendige

inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Kommunen skal plassere/stikke ut hyttene.

2.3 Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøgde på 5,5 meter regnet fra golvnivå i første plan. Endelig høyde fastsettes etter innmåling på hver enkelt tomt.

2.4 Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke være over 0,8 m. Gjennomsnittlig synlig grunnnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4m.

2.5 Bygningene skal ha saltak og møneretning skal følge lengderetning på hytta. Møneretning på hovedhytta bør være orientert langs med terrengkotene.

2.6 Takvinkel skal være mellom 25 og 32 grader. Taket skal tekkes med torv, tre eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.

2.7 All utvendig kledning skal være trepanel, laft eller rundtømmer. Fasadene skal ha mørke matte farger i brunt, grått eller svart.

2.8 For eksisterende fritidsbebyggelse stadfester reguleringen dagens arealbruk. Ved ombygging eller tilbygg gjelder de samme bestemmelsene som for planlagt fritidsbebyggelse.

3 HOTELL MED UTLEIELEILIGHETER FELT H1-H2-H3

3.1 Maksimalt bebyggbart areal settes til BYA=25%.

3.2 H1 kan benyttes til hotell med tilhørende anlegg og bygninger med utleieleiligheter.

3.3 Delområde H2 og H3 kan benyttes til bevertning(after-ski).

3.4 Bebyggelsen i H1 skal ligge lavest mulig i terrenget og kan ha en maksimal mønehøgde på på 11 meter regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.5 Bebyggelsein i H2 og H3 kan ha en maksimal mønehøyde på 8 meter regnet fra planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen.

3.6 Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,8 m. Gjennomsnittlig synlig grunnnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke være over 0,4m

3.7 Utforming av nedkjøring til felles parkeringskjeller for nye leilighetsbygg i H1 skal løses med nedkjøring i gavlveggen mot nord med tilknytning til felles adkomstvei FA5. Til hver leilighet skal det etableres 1 egen parkeringsplass i parkeringskjeller.

3.8 Utvendige terrasser skal være integrert med bygningene.

3.9 For eksisterende turistanlegg stadfester reguleringen dagens arealbruk. Ved ombygging eller tilbygg gjelder de samme bestemmelsene som for FR/F/U-områdene (kap 7.0).

3.10 I forbindelse med byggemelding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse,

avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens utforming og plassering i det enkelte delområde, høyder på eksisterende terreng, bebyggelsens mønehøyde og golvnivå. Byggemeldingen skal vise fargebruk på bygninger. Byggemelding skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Eksisterende trevegetasjon skal måles inn og dokumenteres. Hogst av trær tillates ikke før byggemeldingen er godkjent. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde (på land)

Friluftsområdene skal i størst mulig grad opprettholdes slik de er i dag. Vegetasjon skal bevares og skjøttes slik at den fungerer som vegetasjonsskjerm og tjener formålet friluftsområde. Områdene kan benyttes til turstier og skiløyper for å sikre adkomst til tilgrensende turområder. Kommunen skal godkjenne alle inngrep og installasjoner i disse områdene.

4.2 Grunnvannsmagasin, brønn med vernesone

Eksisterende anlegg for vanntilførsel skal gjerdes inn i en vernesone med radius på 15meter.

4.3 Kommunaltekniske anlegg –miljøstasjon KA

- Bygninger og installasjoner skal tilpasses områders utforming og bruk.
- Det er satt av 2 områder til renovasjon / miljøstasjon som skal benyttes til felles renovasjonsordning.

4.4 Idrettsanlegg – alpinbakke

- Det stilles krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for formålet Idrettsanlegg – alpinbakke. Planen skal vise utforming av alpinanlegget med vegetasjonssoner, skiløyper, alpintraseer, parkering og bygninger. Uthogging av nye nedfartsløyper skal ha god terrengtilpassning og naturlig avslutning mot skogen. Hoved-nedfartsløypene skal ha en minimumsbredde på 50m. Prinsippet er at vegetasjonssoner settes av for å sikre ferdselssoner gjennom anlegget.
- Det tillates bygd mindre bygninger som service til alpinanlegget, som varmestue, skiutleie og kiosk.
- Det opparbeides tilstrekkelig adkomstveg og parkering for alpinanlegget.
- Det tillates ikke igangsetting av opparbeiding og byggetiltak før bebyggelsesplanen er godkjent.

4.5 Område for privat småbåtanlegg på land/i vann

- Det kan anlegges flytebrygge i det angitte formålet. Det skal ikke foretas bygging og konstruksjoner i sjøbunen. På land tillates bygning med marinafunksjoner og opplagsplass for båter.

5 FELLESOMRÅDE

5.1 Felles idrettsanlegg/park Sb

- Området er felles for alle byggeområdene i planen. Tennisbanene opprettholdes så lenge de er i bra stand. Området kan senere opparbeides som grøntareal med ballbane.

5.2 Felles adkomstveg FA1-FA7

- Vegene er felles adkomstveger for tomtene i byggeområdet inntil den enkeltes avkjørsel.
- FA1 er felles for område F/U1 og F/U9
- FA2 er felles for F/U3-8, VA og H3. Eventuell veitrasè for tilknytning til framtidige hytter utenfor planområdet(stiplet) skal legges i kulvert der den krysser ski-veien.
- FA3 er felles for adkomst til VA anlegg og KA.
- FA4 gjelder område F/U13
- FA5 er felles for H1, F/U2, F/U10-12
- FA6 er felles for festenr. 148/1/120 og 148/1/119 i F1
- FA7 er felles for festenr. 148/1/11, 148/1/118, 148/1/121 og 148/1/122
- FA8 gjelder for festenr. 148/1/117
- Felles adkomstveger skal ha 4 meter kjørebanebredde med 2 m skulder på hver side, avhengig av forventet trafikkmengde. Reguleringsbredden blir 8m. Nederste del av FA1 og FA2 skal ha 6 m kjørebanebredde og reguleringsbredde 10m.
- Stigning på vegen skal ikke overstige 1: 8. Opparbeidelsen i tilslutning til offentlig veg skal utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer.
- Det skal sikres tilstrekkelige grøfter for overflatevann og eksisterende bekker langs vegene. Vegskråning skal ikke ha større stigning enn 1:2 uten at denne er sikret med steinplastring, mur eller annet tiltak. Eventuell støttemur skal utføres som tørrmurt natursteinsmur . Vegskråning skal sås til.
- Alle veger skal være åpne for allmen ferdsel.

5.3 Felles parkering

- Felles parkering er felles parkering for eiendommene i området og deres besøk. Parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med felles tilkomstveg.

6 KOMBINERT FORMÅL ; FRITIDSBOLIG/FORRETNING (FRITIDSBOLIG MED UTLEIEMULIGHET) F/U1-13

6.1 I områdene regulert til fritidsbebyggelse F/U2-8 og F/U10-12 kan det kun oppføres hytter for privat bruk og utleie. Største tillatte utnyttelsesgrad er BYA=15% Det tillates bygd maks 2 bygninger per tomt, en hytte og et anneks eller uthus. Maksimum areal for anneks eller uthus er 40 kvm. Bebyggelsen skal

ligge så lavt som mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøgde på 5,5 meter regnet fra golvnivå i første plan. Endelig høyde fastsettes etter innmåling på hver enkelt tomt.

6.2 I områdene regulert til fritidsbebyggelse F/U1 og F/U9 og F/U13 kan det oppføres leilighetsbygg for privat bruk og utleie. Største tillatte utnyttelsesgrad er BYA=25% . For delområde F/U9 og 13 kan mønehøyden være 11m regnet fra golvnivå i første plan. Endelig høyde fastsettes etter innmåling på hver enkelt tomt.

6.3 I forbindelse med byggemelding av fritidsbebyggelse skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens utforming og plassering i det enkelte delområde, høyder på eksisterende terreng, bebyggelsens mønehøyde og golvnivå. Byggemelding skal vise fargebruk på bygninger. Byggemelding skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Eksisterende trevegetasjon skal måles inn og dokumenteres. Hogst av trær tillates ikke før byggemeldingen er godkjent. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Kommunen skal plassere/stikke ut hyttene.

6.4 Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke være over 0,8 m. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4m.

6.5 Bygningene skal ha saltak) og møneretning skal følge lengderetning på hytta. Møneretning på hovedhytta bør være orientert langs med terrengkotene.

6.6 Takvinkel skal være mellom 25 og 32 grader. Taket skal tekkes med tre eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.

6.7 Alt utvendig kledning skal være trepanel, laft eller rundtømmer. Fasadene skal ha mørke matte farger i svart, grått eller brunt.

6.8 For eksisterende fritidsbebyggelse stadfester reguleringen dagens arealbruk. Ved ombygging eller tilbygg gjelder de samme bestemmelsene som for planlagt fritidsbebyggelse.

7 BLANDET FORMÅL: FORRETNING/FRITIDSBOLIGER/FRITIDSBOLIG MED UTLEIEMULIGHET FR/F/U

7.1 I området regulert til Forreting/Fritidsbolig/Fritidsbolig med utleiemulighet kan det oppføres dagligvarehandel, forretninger, kafè, parkering, grøntområder og uteplasser. Det tillates utleieleiligheter/fritidsboliger i 2 - 3.etasje av bygningene.

7.2 Maksimalt bebygd areal er BYA=25%.

7.3 Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøgde på på 11 meter regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Endelig høyde fastsettes etter innmåling på tomten.

7.4 Parkering for utleieleiligheter forutsettes lagt til sokkeletasje/kjeller under terreng på nye bygninger.

7.5 Til hver leilighet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.Gjesteparkering løses på terreng.

7.6 I forbindelse med byggemelding skal det leveres med situasjonsplan for hele Fr/F/U-området i målestokk 1:500 som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens utforming og plassering i det enkelte delområde, høyder på eksisterende terreng, bebyggelsens mønehøyde og golvnivå. Byggemeldingen skal vise fargebruk på bygninger. Byggemelding skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Eksisterende trevegetasjon skal måles inn og dokumenteres. Hogst av trær tillates ikke før byggemeldingen er godkjent. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

8 KOMBINERT FORMÅL OFFENTLIG VEG/SPESIALOMRÅDE (ALPINANLEGG)

8.1 Det kan bygges en skibru over Synnfjellsveen som vist på planen. Brua skal ha en fri høyde på minimum 4.8m. Det skal benyttes en brukonstruksjon som tilpasses situasjonen., for eksempel limtre. Bredden på skibrua skal være 15m.

Beskrivelse til reguleringsplan for område ved Spåtind Høyfjellshotell - Synnseterområdet

justert 04.12.2006

1 Bakgrunn

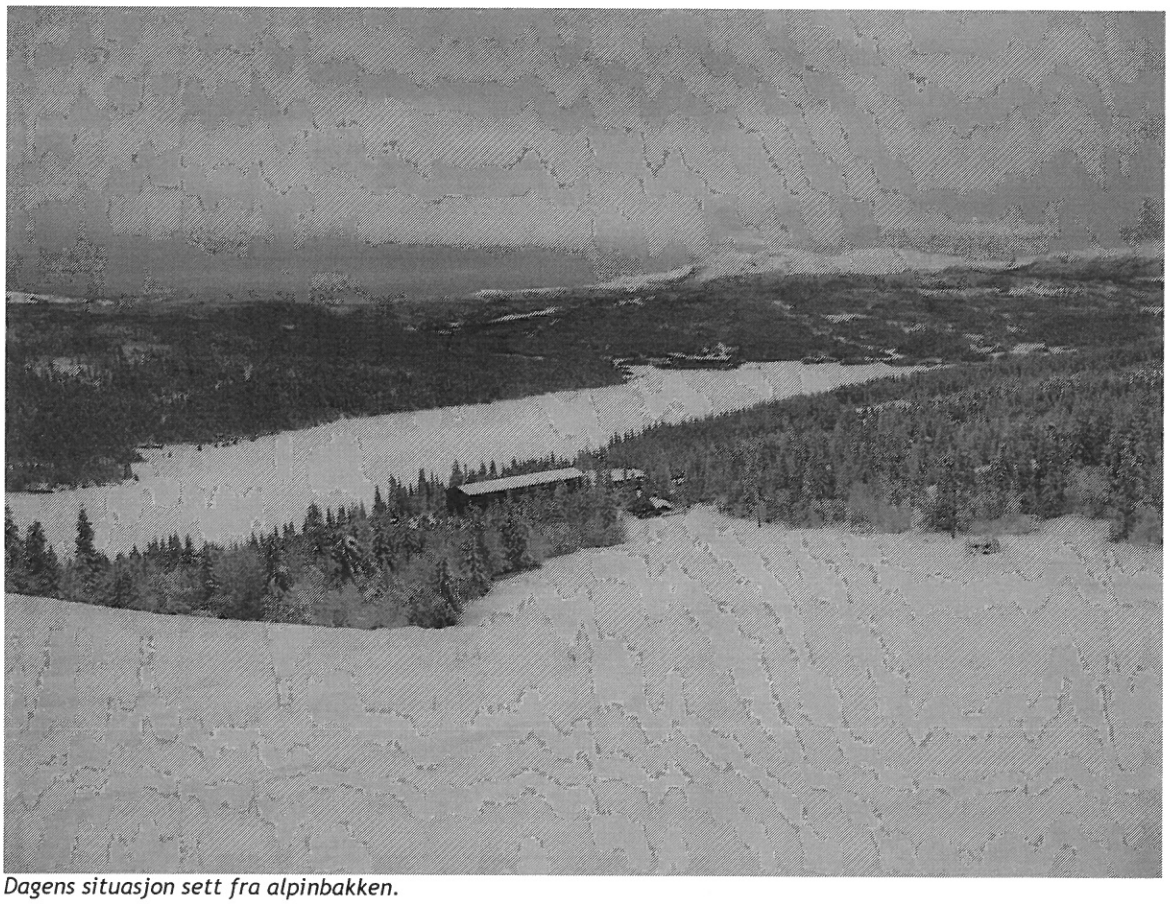
Planområdet ligger mellom Skjervungsfjellt og Synnfjorden og er knyttet til videreutvikling rundt Spåtind Høyfjellshotell.
I kommunedelplanen for Synnfjellet-øst fra 2003, er det satt av områder til utvikling for turistformål i området. Denne planen viser hvordan disse områdene kan bygges ut.

2 Dagens situasjon

Området som helhet er i dag spredt utbygd. Mindre hyttegrupper, hotellet og fjellstua er tyngdepunkt i området. Skitrekket går opp mot Skjervungsfjellet fra hotellet.
Den eksisterende hyttebebyggelsen er fra 60, 70 og 80-tallet og har generelt en lav utnyttelsesgrad. Eksisterende bebyggelse er hovedsak orientert mot Synnfjellvegen.

Terrenget mellom Skjervungsfjellet og Synnfjorden har helning som varierer mellom 1:3 og 1:10 og er bevokst med granskog opp til ca 930 meters høyde. Her overtar gradvis fjellbjørkeskogen, før det blir helt åpent ved 995 meters høyde.

Helningsgraden og vegetasjonsdekket gir muligheter for god innpassing av veger og bebyggelse i landskapsbildet, dersom dette blir gjort med omtanke.



Dagens situasjon sett fra alpinbakken.

3 Utvikling av området - hovedgrep

Det er i byggeområdene fra gjeldende Kommunedelplanen Synnfjellet-Øst vist både fritidsboliger og leilighets/- forretningsbygg. Utviklingen baserer seg på å legge opp til service og møteplasser langs Synnfjellsvegen, og å legge inn fritidsbebyggelse skånsomt i skogsterrenget både på øvre og nedre side av vegen. Områdene med fritidsboliger ligger nedenfor skoggrensa, slik at det dannes et belte av fjellskog mellom utbyggingen og høgfjellssonen.

Det skal også innpasses parkeringsmuligheter for alpinanlegget, som også planlegges forlenget og utvidet med flere nedfartsløyper. Skitrekket forlenges opp mot Skjervungsfjellet, og det bygges en ny nedfart nord for trekket, samt at det deles inn i flere nedfarter i søndre og øvre del av bakken. Nederst i bakken løftes terrenget slik at det dannes en god slette. Det er vist en skibru over Synnfjellsvegen som gir sammenheng i bakkene på oversida og nedsida av vegen. En ny tilbringerheis bygges i sammenheng med denne. Det bygges et servicebygg med tilknytning til parkeringen på oversida av vegen. Den nåværende "grautbua" utvikles til after-ski sted. Det innpasses en varmestue ved toppen av dagens trekk. Nedre alpinanlegg mot fjorden utvikles med terrengparkelementer og det legges til rette med belysning.

Foreslått servicerettet bebyggelse har en høyere tetthet enn områdene med fritidsboliger. Det legges opp til en logisk oppbygning med parkering og tilgang til alpinanlegget ved dagens akebakke (ved FA2) med en liten heis opp til hovedtrekket. Området holdes åpent og grønt slik at det blir innsikt til dagens akebakke fra Synnfjellsvegen. Nord for dette legges servicetunet med torg/fotgjengerarealer mot sola, forretninger/kafè i første etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje. Mønehøyden her er begrenset til 11m for husgruppen ved Synnfjellsvegen, og 8 m for et bygg for servering/leiligheter ved akebakken. Skiløypa er regulert inn gjennom området på nordsida av Synnfjellsvegen slik den ligger i dag. Sammenhengende gangbane langs Synnfjellsvegen er løst med fortau langs F/U8 mot parkeringsplassen/alpinbakken.

Adkomstveger til fritidsboligområdene på østsida av vegen, er lagt inn omtrent i dagens avkjøring opp mot vannmagasinet.

På oversida av nåværende Synnseter fjellstue er det som illustrasjon av utnyttelsesgraden vist leilighetsbygg med 10-15 leiligheter i hvert bygg. Nøyaktigere kart er nødvendig for å planlegge og utforme byggene. Mønehøyden her er 11m. Parkering legges på terreng for besøkende og i parkeringskjellere for beboerne. Adkomstvegen er lagt inn fra dagens adkomst til Synnseter fjellstue.

På nedsiden av Synnfjellsvegen er det innpasset hytter langs en adkomstveg, FA5. Adkomstvegen er også adkomst til eventuelle utvidelser på nedsiden av turisthotellet. For en utvidelse her bør det legges opp til parkeringskjeller for å unngå uheldige terrenginngrep.

En mulighet for området med tennisbanene, er at det på sikt åpnes og omarbeides slik at den ene banen danner en åpen grønn balløkke. Dette bør gjøres for å få et mer tilgjengelig område for barn- og unge.

Infrastruktur med vann og avløp løses i tilknytning til vegsystemet.
VA til nedre leilighetsbygg har selvfall til dagens renseanlegg.

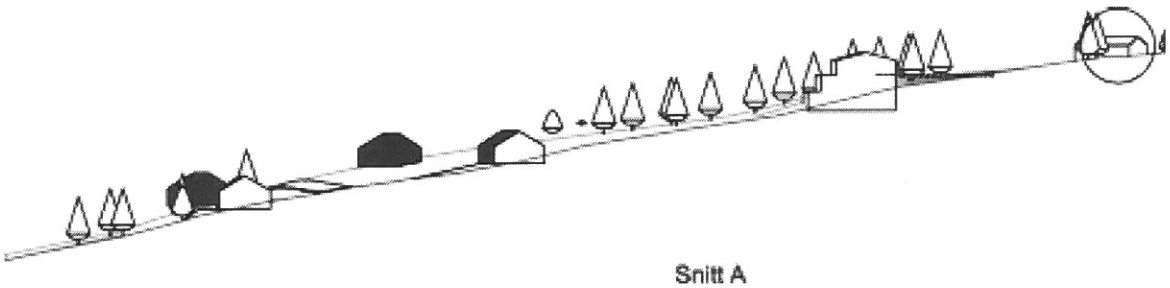


Tennisbanene på vinters tid.

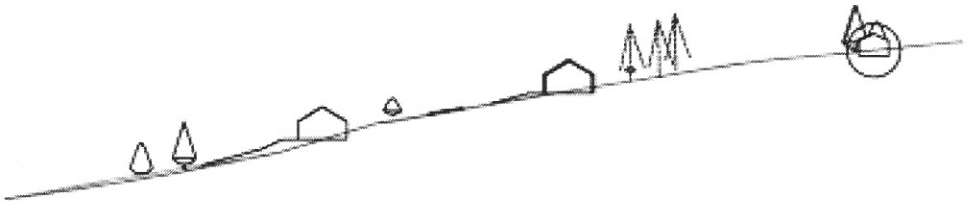
4 Fritidsboliger med utleiemulighet

Fritidsboligene har maksimal mønehøyde 5,5 m og innpasses på på tomter som i gjennomsnitt er 1daa. Man ønsker en struktur som forholder seg til terrenget der husene danner tunlignende grupper. Lia er så slak at det går å innpasse veger uten store inngrep, og vegetasjon på de enkelte tomtene og rundt tomteområdene kan bevares.

Leilighetsbyggene bygges i 2 etasjer + loft, dvs mønehøyde 8m.
Forholdet mellom nye bygg og utsyn fra eksisterende hytter er illustrert på profilene under.



Snitt A



Snitt B

Snitt, v/Frogner arkitektkontor

5 Forretning/leiligheter for utleie

Synnseter fjellstue bygges om til leiligheter. Nedenfor Synnsetra er det vist et servicesenter med forretninger og kafeer i første etasje, og leiligheter i 2. og .etasje. Tunet har felles uteområder og nytt og mer variert tilbud. Bygningene legges slik at det oppstår rom mellom husene, og slik at husene ikke stenger for mye i forhold til opplevelsen av landskapet i fra vegen. Fortauskafeer på "solsida" vil invitere til opphold og gi liv til stedet. Parkering legges under bakken.

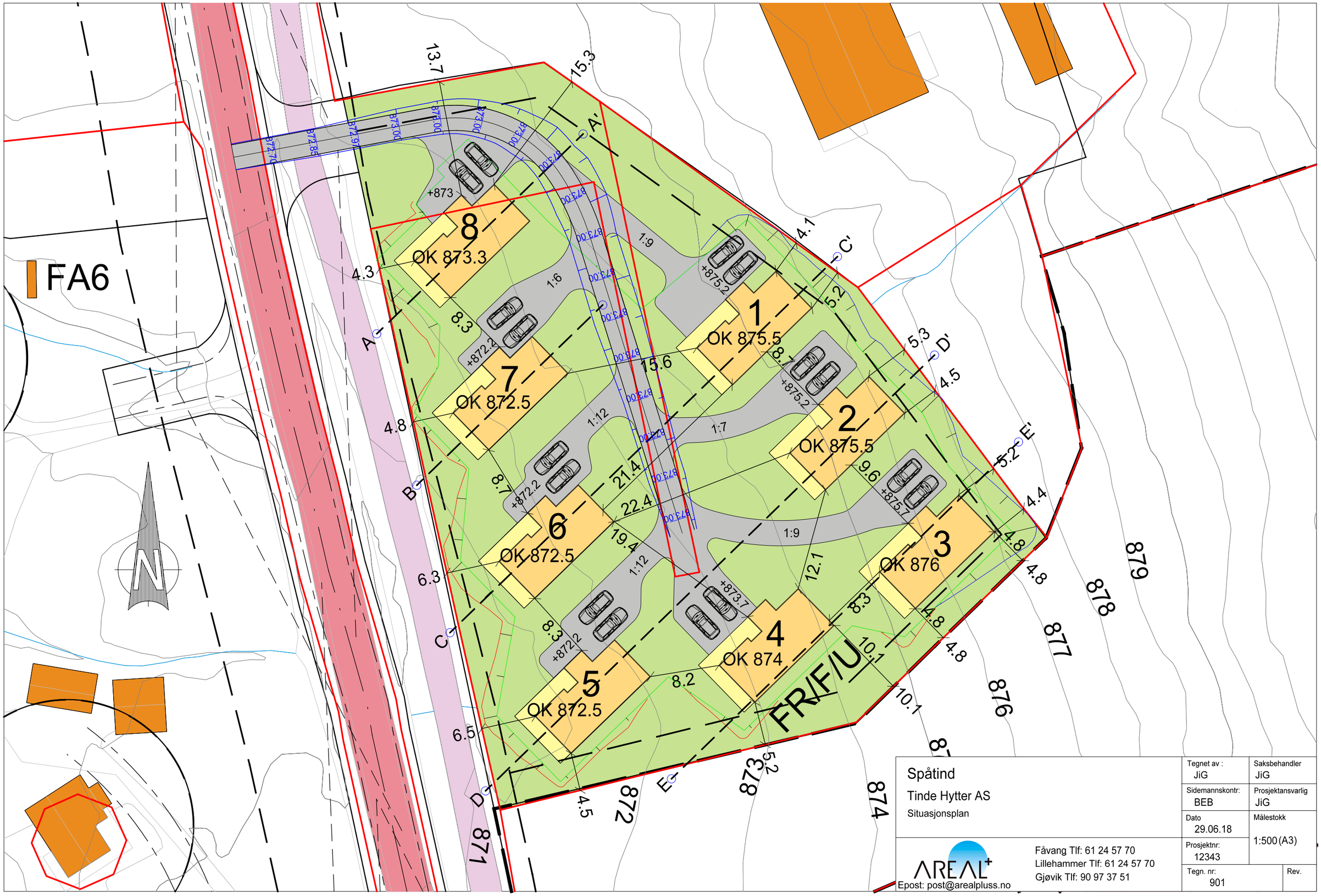
6 Grøntstruktur

Skiveier inn og ut mellom boområdene og alpinanlegget gir en allment tilgjengelig grøntstruktur. Det er vist en hovednerve i grønstrukturen i skiløype og idrettspark langs Synnfjellsvegen.
Områder med eksisterende vegetasjon i alpinanlegget deler inn mellom nedfarter, og skaper tilgjengelighet gjennom området.

Den grønne lia ved akebakken beholder sin åpenhet helt ned til Synnfjellsvegen, og gir mange gode oppholdsmuligheter og er allerede en positiv kvalitet ved stedet. Her får man kontakt direkte med alpinanlegget og med skiløypenettet.

Det bevares generelt skogbelter rundt hytteområdene og som kanting mot alpinbakken, selv om det også skal bevares mest mulig vegetasjon på hyttetomtene, sikrer man seg på denne måten bevaring av området sin karakter.

I uteanlegget til hotellet planlegges det en liten skøytebane med belysning. Det er også planlagt en oppgradering av småbåtanlegget, som for øvrig baserer seg på flytebrygge.



Spåtind

Tinde Hytter AS

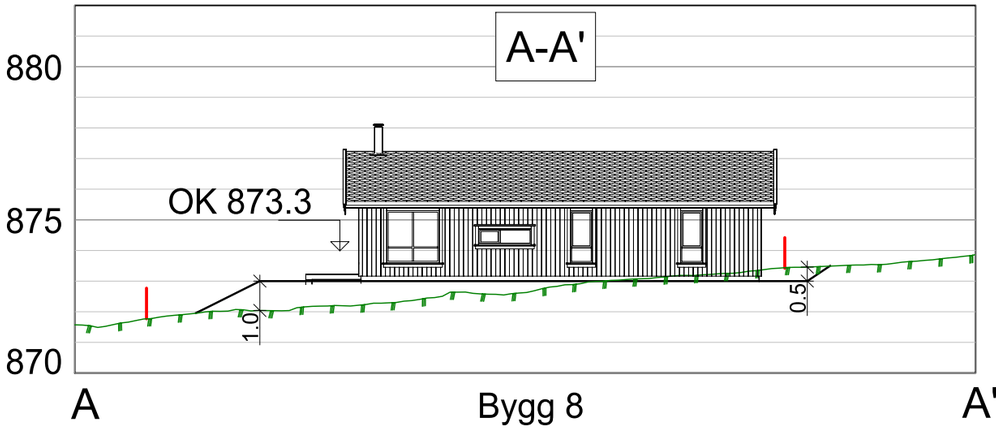
Situasjonsplan

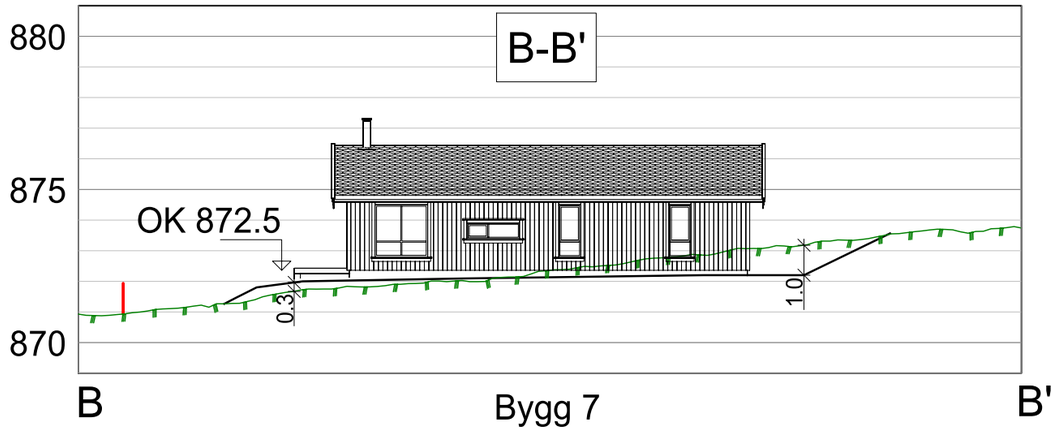
AREAL+

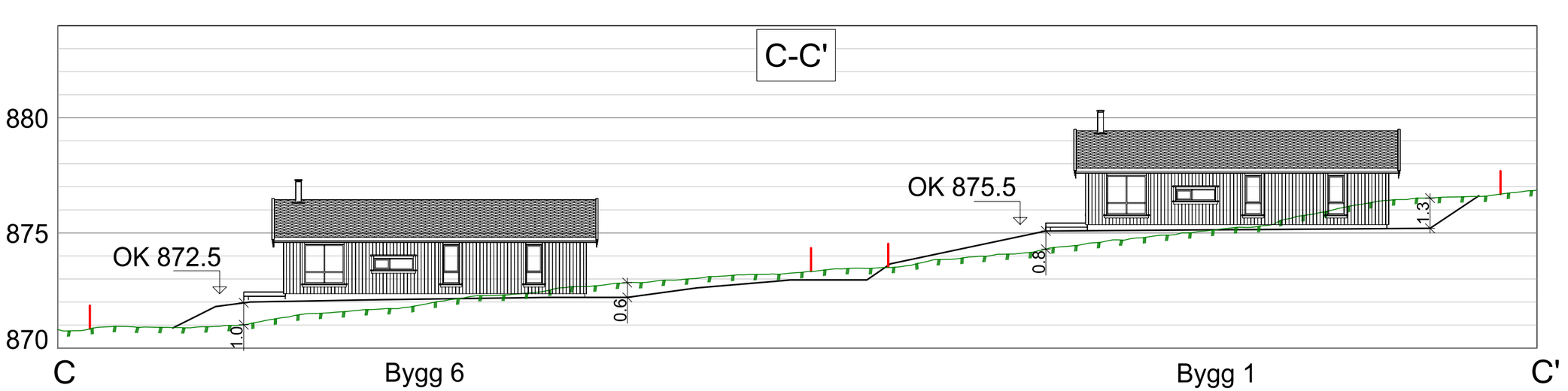
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Epost: post@arealpluss.no

Tegnet av : JiG	Saksbehandler JiG
Sidemannskontr: BEB	Prosjektansvarlig JiG
Dato 29.06.18	Målestokk 1:500 (A3)
Prosjektnr: 12343	
Tegn. nr: 901	Rev.







Spåtind

Tinde Hytter AS

Snitt-tegning

AREAL+

Epost: post@arealpluss.no

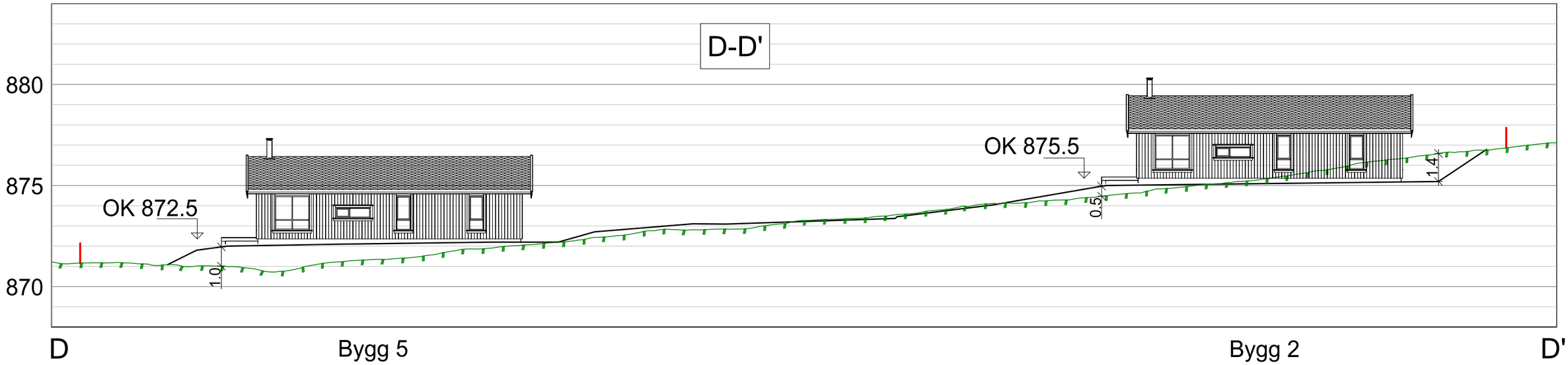
Fåvang Tlf: 61 24 57 70

Lillehammer Tlf: 61 24 57 70

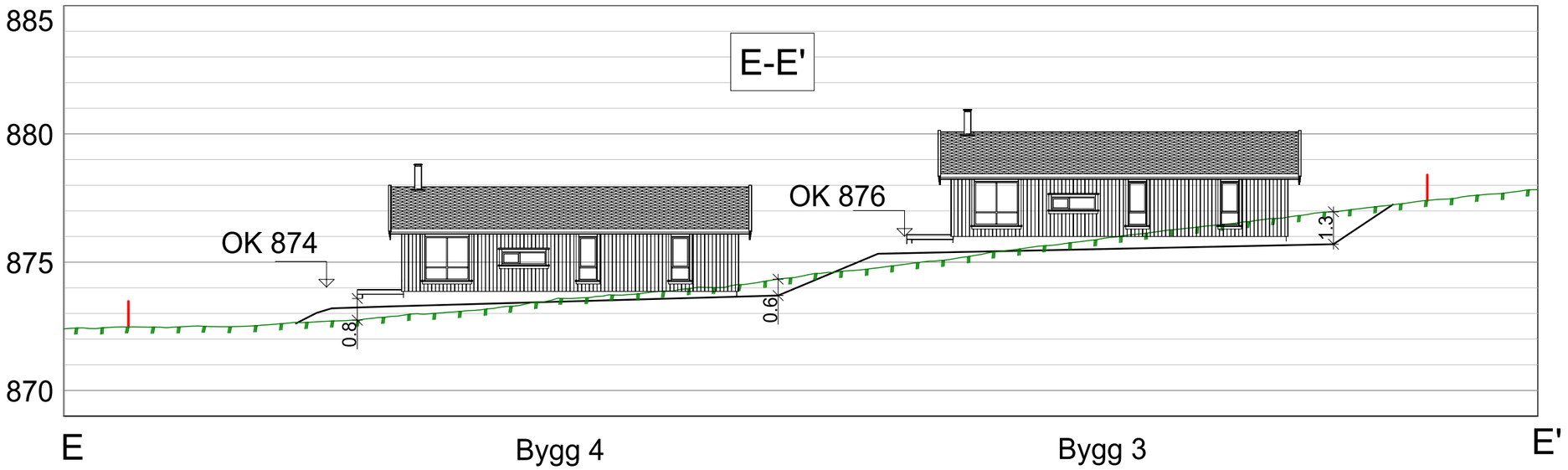
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Tegnet av : JiG	Saksbehandler JiG
Sidemannskontr: BEB	Prosjektansvarlig JiG
Dato 29.06.18	Målestokk 1:500(A3)
Prosjektnr: 12343	
Tegn. nr: 201	Rev.

D-D'



E-E'



Spåtind

Tinde Hytter AS

Snitt-tegning

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Tegnet av : JiG	Saksbehandler JiG
Sidemannskontr: BEB	Prosjektansvarlig JiG
Dato 29.06.18	Målestokk 1:200 (A3)
Prosjektnr: 12343	
Tegn. nr: 202	Rev.