



---

Reguleringsplan for  
**KONGSVEGEN 3 – PlanID 0521\_201807**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Rreguleringsbestemmelsene sist revidert:	24.09.2020
Tilhørende plankart er sist revidert:	10.06.2020
Godkjent av kommunestyret:	24.09.2020

---

## DEFINISJONER

- BYA** Bebygd areal (BYA) beregnes etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.2 med utgangspunkt i Norsk Standard 3940. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.
- %BYA** Prosent bebygd areal er forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomta som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.
- BRA** Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.4. Bruksareal under terreng skal medregnes slik: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, 100 % der avstanden er over 1,5 m.

## AREALFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (§ 12-5, 1. ledd)

Sentrumsformål (Kode 1130)

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (§ 12-5, 2. ledd)

Kjøreveg (Kode 2011)

Torg; herunder parkering og kombinerte arealer for torg (Kode 2013)

Gang- / sykkelveg (Kode 2015)

Annen veggrunn - grøntareal (Kode 2019)

### **HENSYNSSONER** (§ 12-6)

Frisiktsone (Kode 140)



## 1 Fellesbestemmelser:

### 1.1. Utforming av bebyggelse

Søknad om tillatelse etter pbl § 21-2 skal gi oversikt over omsøkt tiltak ved 3D-perspektiv, aksonometri eller tilsvarende.

Lokaler på bakkenivå, med hovedfasade mot Kongsvegen, kan ha inngang direkte fra gate/fortau/gang-/sykkelveg i Kongsvegen.

Dersom bygningsmassen dominerende lengderetning plasseres øst/vest skal det etableres en gjennomgående passasje i byggets 1 etasje (H1), til bebyggelsen på Hafjellrampa, med bredde på maks 5 meter. Lokaler med hovedfasade mot torget i nord eller mot Hafjellrampa i sør kan ha inngang via intern passasje. Passasjen og tilstøtende arealer skal utformes slik at det knytter Hafjellrampa og torget sammen på en naturlig måte. Det skal etableres en passasje mot Hafjellrampa.

### 1.2. Energikrav

Bebyggelse skal utføres med miljømessig god energiløsning som kan koble seg til en mulig/fremtidig vannbåren varmesentral. Det vises til pbl § 12-7 pkt. 8 og § 27-5.

Det skal legges vekt på løsninger som vektlegger miljø- og ressurs hensyn. Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelse og det skal vurderes energifleksible varmesystemer som gjør det mulig å dekke varmebehovet med ulike varmekilder.

Dette kan være varmepumper luft-luft/luft -vann, solpaneler/solceller, jordvarme mm.

Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

### 1.3. Universell utforming

Bebyggelse, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal baseres på føringer og prinsipper om universell utforming.

### 1.4. Støy

T-1442 skal legges til grunn ved vurdering av støy og behov for avbøtende tiltak. Før byggetillatelse gis, må det dokumenteres at evt. støyfølsom bebyggelse kan realiseres innenfor de krav til støy som retningslinjen legger til grunn. Dersom det er støynivå utover det retningslinjene anbefaler for bruken av bygget, skal det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Ved eventuelt behov for støyskjerming må dette være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk til formålet. Dette gjelder også eventuelle uteoppholdsarealer i tilknytning til boligformål.

Boenheter med fasade i gul støysone skal være gjennomgående med minimum ett soverom vendt mot stille side (<55 db.) Alle boenheter skal ha privat uteareal eller tilgang til felles uteareal med støynivå <55 db.



1.5 Tilgjengelighet til slukkevann  
Vedlagt byggesøknad skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og beskrives.

## **2 Byggesøknad og illustrasjonsplan**

### **2.1 Krav i forbindelse med byggesøknad**

Søknad om tillatelse etter pbl § 21-2 skal gi oversikt over omsøkt tiltak ved 3D-perspektiv, aksonometri eller tilsvarende. Byggesøknad skal vise detaljerte byggetegninger, fasader, snitt, utomhusarealer for hele sentrumsarealet, parkeringsarealer, mottak for varetransport, sykkelparkering, og øvrige arealer tilhørende næringstomten. Byggesøknaden skal også omfatte en helhetlig illustrasjonsplan for torgområdet innenfor planområdet. Illustrasjonsplanen skal forelegges plan- og miljøutvalget.

I byggesøknaden skal det vises hvordan overvannet skal håndteres. Håndteringen må godkjennes av kommunen.

Ved byggesøknad skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Det må dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Egnet renovasjonsløsning skal fremgå av byggesøknad.

Tiltak som berører eller kommer i konflikt med fylkeskommunal veggrunn skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

### **2.2 Krav til illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang innenfor arealformålet «sentrumsformål». Illustrasjonsplanen skal vise eksisterende og framtidig terreng, torgfunksjon, parkeringsplasser, interne kjøreveier, varetransport, av- og påstigningssoner, ganglinjer, beplantning, belysningspunkter, skilter m.v.

## **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG** (§ 12-5, 1. ledd)

### **3.1 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål**

#### **3.1.1 På arealet som er regulert til sentrumsformål tillates bygg og aktiviteter som omfattes av formålet.**

Forretningsbygg for lett varehandel i dette området skal ikke være større enn 3000 m<sup>2</sup> BRA jfr. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 2016.

#### **3.1.2 Mot Kongsvegen kan bebyggelsen plasseres i byggegrensen, som også er formålsgrænse mellom byggeområdet og fortauet langs Kongsvegen. Alternativt kan det tillates at bebyggelsen trekkes tilbake, slik at den danner en helhetlig linje sammen med bebyggelsen på Hafjellrampa.**



Mot sør er byggegrensen 4 meter fra formålsgrensen, og mot øst 1 meter fra formålsgrensen. Det kan bygges nærmere formålsgrensen etter skriftlig samtykke fra nabogrunneier.

### 3.1.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

Bebyggelse tillates oppført med inntil 11 meter for gesimshøyde og 15 meter for mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Høyder for ny bebyggelse skal defineres i henhold til veileder grad av utnyttning T-1459/H 2300. Byggehøyder kan være inntil 3 etasjer + loft, og skal være minimum 2 etasjer over bakkenivå. Kjelleretasje/sokkeletasje kan ha synlig fasade mot Kongsvegen.

Dersom det bygges leiligheter innenfor arealformålet, skal hver boenhet ha en uteoppholdsplass/balkong som utgjør minst 10% av boenhetens BRA. Dette kommer i tillegg til en eventuell felles takterrasse. Dersom det bygges 8 boenheter eller flere, skal det etableres en takterrasse som innehar et lekeareal som er tilpasset mindre barn. Det tillates en utnyttingsgrad på inntil 75 % BYA innenfor arealformålet.

Parkeringsbehov for bebyggelse etasje H2 og H3 skal løses som parkeringskjeller/parkering under terreng og være etablert før H2 og H3 tas i bruk. Parkering for etasje H1 kan løses på terreng.

### 3.1.4 Takform og estetiske forhold

Bebyggelsen skal ha saltak, og bør bygges i tre. Dersom det bygges felles takterrasse for boenheter i bygget, kan kravet til saltak fravikes.

Bebyggelsen skal ha fasader av treverk og glass. Elementer av stein/skifer kan tillates. Det skal brukes en fargeskala som refererer til mørke jordfarger. Det skal tas hensyn til at bygningen ligger i Øyer sentrum, og bestrebes å tilføre det store bygningsvolumet estetiske verdier som er tilpasset stedlig og tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha aktiv fasade mot Kongsvegen. Mot torgområdet skal også deler av fasaden være aktiv, minimum 50% av fasadearealet.

## 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)

### 4.1 Kjøreveg

4.1.1 Avkjørsel fra Kongsvegen skal ha en utforming i tråd med gjeldende vegnormaler jfr. N100 Veg- og gateplanlegging, dimensjonert for store kjøretøy og tilfredsstillende krav til frisikt på minimum 6 x 54 meter.

### 4.2 Torg og parkeringsareal

4.2.1 På arealet som er regulert til torg, tillates det etablert parkeringsanlegg med kombinerte arealer for ulike torgfunksjoner. Torget skal kunne tilrettelegges for en fleksibel bruk som eksempelvis torghandel, servering, flerbruk ved arrangementer og ulike andre aktiviteter og bruksformål.



- 4.2.2 På området tillates det etablert beplantning, belysning, skilting, samt andre byggetekniske installasjoner og mindre byggverk som naturlig faller inn under et torg eller parkformål. Søknadspliktige tiltak må omsøkes.
- 4.2.3 Biloppstillingsplasser for byggets 1. etasje skal dekkes på areal regulert til torg dersom dette ikke løses under terreng eller i parkeringskjeller. 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede ved inngangsparti til næringsbygg. Ved inngangspartiet skal det etableres sykkelparkering, der sykkelrammer kan låses til et forsvarlig sikret stativ.

**Parkeringskrav:**

- 1 parkeringsplass pr. 50m<sup>2</sup> BRA kontor-/forretningsareal
  - 1 parkeringsplass pr 100m<sup>2</sup> BRA lager-/annet areal
  - 1 parkeringsplass pr. leilighet, samt 20% gjesteparkering/ekstraparkering
  - 1 sykkelparkingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal
  - 4 sykkelparkingsplasser pr. leilighet i parkeringsanlegg sammen med bilparkering
  - Det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på torgområdet som ikke er i direkte tilknytning til bebyggelsen
- 4.2.4. På torgområdet skal det tilrettelegges for samferdselsanlegg med kjøreareal, parkering/sykkelparkering, varelevering, gang-/sykkelfelt, fortau og beplantning/grøntanlegg.
- 4.2.5 For å styrke sentrums grønne karakter skal torgarealene beplantes med trekker, annen lavere beplantning som busker og plenareal og det skal settes opp tilstrekkelig belysning.

### **4.3 Gang-/sykkelveg**

- 4.3.1 Gang- og sykkelvegen langs Kongsvegen er regulert med minimum 3 meters bredde.

### **4.4 Annen veggrunn - grøntareal**

- 4.4.1 Areal som er regulert til annen veggrunn – grøntareal har til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder grøfter og skråningsutslag langs vegen. Vegetasjon skal ryddes/holdes nede slik at det ikke hindrer friskt i kryssområder.

## **5 Hensynssone**

- 5.1 Innenfor frisktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over vegbanens nivå.

## **6 Rekkefølgebestemmelser:**

- 6.1 Før det gis tillatelse til å igangsette byggarbeider skal det være godkjent en illustrasjonsplan i forbindelse med byggesøknaden som viser utformingen av



torgløsningen. Det skal være etablert tilstrekkelig parkeringsareal og egen sykkelparkering tilknyttet ny næringsbebyggelse før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- 6.2 Opparbeidelse av de permanente torgelementene skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk.
- 6.3 Skilting og oppmerking av kjøremønster/parkeringsplasser skal være utført før bebyggelsen tas i bruk. HC-plasser skal merkes med skilt på vegg eller stolpe, slik at dette også vises godt på vinterstid.
- 6.4 Før det gis ferdigattest til boenhet nr. 8, skal felles takterrasse med lekeareal som er tilpasset mindre barn være opparbeidet.
- 6.5 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.