

---

## REGULERINGSPLAN FOR HAUGAN VEST 2

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 8.12.2021, rev. 16.12.2021 iht.vedtak k-sak 138/21  
Tilhørende plankart sist revidert: 03.12.2020  
Godkjent av kommunestyret: 9.12.2021, k-sak 138/21  
Klagebehandling hos fylkesmannen:

### 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 - frittliggende: FRF*
- *Kombinert område: Renovasjon/parkering: R/P*

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

- *Kjøreveg, privat veg: KV\_p*
- *Annen veggrunn grøntareal: AVG*

**Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**

- *Naturområde: G*
- *Turveg: TV*
- *Friområde: GF*
- *Kombinert grønnstruktur: Fordrøyning/ friluftformål: F/FR*

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

- *Friluftformål (FR)*

**Hensynssoner (pbl § 12-6)**

- *Sikringssone flomvei og infiltrasjonsgrøfter: H\_190*

## 1.2 Kulturminner

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete 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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

## 1.3 Terrenginngrep mv

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomte, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. 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 vegger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning av bebyggelsen der terrenget er 1:4 eller brattere. Bygging i slike områder kan likevel tillates ved følgende krav: Bebyggelsen skal planlegges med spesielle krav til minst mulig inngrep i terreng, minst mulig fotavtrykk ved liten bredde (dybde), bygging av underetasje eller ev. trapping / terrassering av bebyggelsen. Oppfylling for uteplass foran bebyggelsen tillates ikke, uteplasser som balkonger/veranda skal være på søyler eller inntrukket innenfor byggets fotavtrykk.

## 1.4 Gjerder og levegger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak der det anses som nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn. Søknad skal godkjennes av Øyer kommune. Eventuelle gjerder som oppsettes pga. sikkerhetsmessige hensyn skal være i form av skigard.

Det tillates en levegg per boenhet. Leveggen skal være festet i bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på hytta. Maksimal lengde og høyde på leveggen er inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde.

## 1.5 Antenner og flaggstenger

Montering av parabolantennor tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

## 1.6 El-forsyning

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

## 1.7 Veg, vann og avløp

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. Prosjektmaterialer skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

## 1.8 Overvannshåndtering

Søknad etter § 1.13 i planen, kan ikke behandles før det er mottatt en helhetlig overvannsplan som sikrer forsvarlig utbygging og at fellestiltakene innenfor planområdet er gjennomført. Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering innenfor planområdet med utgangspunkt i fagrapport utført av Skred AS datert 21.06.19. Planen skal sikre at det velges gode løsninger for overvann som ikke naturlig drenerer til bekken nord i planområdet. Planen skal også vise hvordan vannet kan fordrøyes lokalt i planområdet, slik at økt avrenningshastighet til områder nedstrøms planområdet ikke oppstår. Plan for håndtering av overvann skal ivareta punktene i NVEs merknader:

- Overvann skal enten fordrøyes på hver enkelt tomt eller det avsettes et areal til fordrøyning i planen som overvannet ledes gjennom. Som et utgangspunkt skal det settes av et areal som tilsvarer 10 % av de planlagte tette flatene.
- Overvann fra planlagt gjesteparkering i sørøstre del skal ledes til en grønnstruktur for fordrøyning. Det anbefales å etablere et volum på min. 5,5 m<sup>3</sup> i grøntområde for fordrøyning.
- Takvann skal ledes direkte ut på terreng.
- Langs Haugan-vegen i nedstrøms del må det legges til rette for infiltrasjon og grøfter slik at grøftene leder vannet mot eks. stikkrenner. Der grøftene krysser tilkomstveger må det sikres et lavbrekk på veibanen i tillegg til stikkrenne.
- Jevnlig tilsyn og vedlikehold av stikkrennene må ivaretas.
- Det må sikres flomveier gjennom planområdet
- Overvannsløsninger, flomveier, infiltrasjonsgrøfter og kryssinger/stikkrenner må detaljeres på byggeplannivå.

## 1.9 Beregning av utnyttelsesgrad

Adkomstveger på tuntomter, nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal.

Parkering på terreng beregnes iht. veileder H-2300.

Terrasse/veranda beregnes iht. veileder H-2300, men skal uansett ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

## 1.10 Parkering

I forbindelse med utbyggingen av tomtfeltene skal det etableres 2 stk. biloppstillingsplass (2x18m<sup>2</sup>) pr. boenhet. Det skal opparbeides egen parkeringsplass for gjesteparkering. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer.

## 1.11 Skitrafikk

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper. Dersom topplag i traseer fjernes i anleggelse av skiløyper skal disse revegeteres. Terrengarbeider tillates kun unntaksvis og skal omsøkes.

## 1.12 Tomtedelingsplan

Utbygging skal enten skje som seksjonerte boenheter innenfor byggområdet (sameie), eller på fradelt tomter (selveier) i henhold til tomtedelingsplan. Evt. etablering av enkelttomter skal skje

gjennom fastsetting av tomtedelingsplan før et område kan bygges ut. Denne skal være digital (SOSI-format) og være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan. Tomtedelingsplan må være godkjent av Øyer kommune før behandling av fradeling og byggesaksbehandling kan gjennomføres.

### 1.13 Søknad om tiltak

Søknad kan ikke behandles før det er mottatt en helhetlig overvannsplan som sikrer forsvarlig utbygging og at fellestiltakene innenfor planområdet er gjennomført.

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser behandling av den bebygde og ubebygde delen av tomte. Situasjonsplan skal vise:

- Tomte- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Avstander til nabobebyggelse
- Snitt som viser høydevirkning og terrengtilpasning for planlagt bebyggelse (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ev. ledningstraséer)
- Eksisterende og framtidig terreng og eventuelle murer
- Adkomst, veger, parkeringsarealer og gangvegforbindelser
- Utforming av lekearealer og felles oppholdsarealer
- Hvordan overvann skal håndteres innenfor tomten.
- Parkering skal ivaretas på egen tomt.
- Valg av energiløsninger og byggematerialer.

### 1.14 Energi og bærekraft

Det skal legges vekt på løsninger som ivaretar hensyn til miljø og ressursbruk.

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

Utbyggingen skal skje med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Dette kan være:

- stort innhold av resirkulerbart råstoff
- lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- lite emisjon til inneklime

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

### 1.15 Utendørs belysning

Utebelysning bør være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen.

### 1.16 Illustrasjonsplan

Vedlagte illustrasjonsplan skal være veiledende ved utforming av planområdet.

Møneretning bør i hovedsak ligge parallelt med terrengkotene, men det kan tillates annen møneretning dersom dette gir god terrengtilpasning.

## 2 Bebyggelse og anlegg

### 2.1 Fritidsbebyggelse (FRF 1-FRF12)

**2.1.1** I byggeområdene FRF 1 - FRF12 skal det oppføres fritidsbebyggelse i form av frittliggende eller kjedet fritidsbebyggelse. For hver boenhet er det tillatt med inntil 2 bygg: 1 boenhet og 1 bod.

Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrense for private vegger og ikke er en del av biloppstilling, kan benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta. Fyllinger og skjæringer skal ikke være brattere enn 1:1,5. Maksimal fylling skal beregnes ut fra opprinnelig terreng og skal som hovedregel ikke overstige 1.5 meter. Det skal være harmoni mellom skjæring og fylling. Fyllinger over 1,5 meter skal begrunnes i søknad og vurderes i hvert enkelte tilfelle.

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 skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt ved eventuelle mindre takoverbygg, der skifer eller tretak kan benyttes. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader.

**2.1.2** Områdene FRF 1 – FRF 12 skal bebygges enten som eierseksjoner i et sameie, eller som fradelte tomter etter tomtdelingsplan. Før utbygging på den enkelte område skal det utarbeides egen situasjonsplan dersom seksjonering/sameie velges, eller tomtdelingsplan (for aktuelt område) dersom selveier-tomter velges. Plan for seksjonering eller deling skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak ved første byggesak innen det aktuelle området. Når tillatelse til tiltak gis etter dette anses valget mellom seksjonering/sameie eller fradeling av tomter etter tomtdelingsplan som tatt og kan ikke endres innen det aktuelle området.

**2.1.3** Innenfor hvert område er prosentvis bebygd areal (%-BYA) angitt i plankartet. Antall boenheter skal ikke overstige verdiene angitt i tabellen nedenfor:

Område nr	Maks. antall boenheter pr. felt og i planforslaget
FRF 1 -2	6
FRF 3 – 4 - 5	10
FRF 6 -7	7
FRF 8 – 9 - 10	14
FRF 11 - 12	15
SUM FRF 1-12	52

Bygningsmasse BYA pr. boenhet - skal ikke overstige 115 m<sup>2</sup> hvorav boden ikke skal overstige 10 m<sup>2</sup>

Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Disse inngår i %-vis BYA.

- 2.1.4** Byggehøyder måles fra et punkt 30cm under overkant innvendig gulv. Bebyggelsen kan oppføres med plate på mark (terreng) eller med sokkeletasje. Bebyggelse med plate på terreng: Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3.2 m og 5.9 m. Bebyggelse med sokkel: Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5.9 m og 8.95 m. Der terrenget er 1:4 eller brattere skal det bygges med sokkel. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden: tre, naturstein, skifer.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. I en slik vurdering vil pilarer/søyler som støtter opp under inntrukket terrasse, vurderes som grunn til å unntas høydekravet.

Terrasse kan være inntil 30 m<sup>2</sup> iht. måleregler i H2300.

Oppstue tillates ikke.  
Bod skal ikke oppføres med sokkel.

- 2.1.5** Maks tillatt bredde (dybde) på hytter er 8,5 meter.

- 2.1.6** Utbyggingen skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran. Eventuelle solpaneler/solceller skal monteres som en integrert del av bebyggelsen/hytta, enten på vegg eller tak. Montering av solpaneler/solceller i frittstående stativ/antennetårn/tre eller tilsvarende er ikke tillatt.

- 2.1.7** Deler av skjæring-/fyllingsutslag langs fellesveger kan om nødvendig legges på tomter for fritidsbebyggelse. Reglene i pkt. 1.3 om reetablering av stedlig vegetasjon og istandsetting med mer gjelder.

- 2.1.8** Byggegrense er lik formålsgrense dersom ikke annet er angitt i plankartet.

## **2.2 Renovasjon/parkering (R/P)**

Det kombinerte området omfatter anlegg for renovasjon/ parkering

Det skal innenfor formålet, mellom kjøreveg/ annen veggrunn og areal for avfallsbrønner, etableres en vegetasjonsskjerm i 3 meters bredde. Der det mangler vegetasjon skal arealet beplantes med stedegen vegetasjon.

Arealet skal etableres med tilstrekkelig fall for å lede overvann til omkringliggende grønnstruktur for fordrøyning.

Adkomst til parkeringsplass tillates gjennom areal avsatt til renovasjon.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For opparbeidelse av interne adkomstveger er vedlagte illustrasjonsplan og vegtegninger veiledende. Vegbredde for interne adkomstveger er inklusiv skulder 4,0 meter. Bestemmelser i 3.1 og 3.2 er gjeldende.

#### 3.1 Kjøreveg (KV)

**3.1.2** Områdene merket KV skal benyttes til privat veg. I området skal det anlegges kjøreveger.

**3.1.3** Frisikt i alle vegkryss skal være 10 x 30 meter. Innenfor frisiktsonen skal det være frisikt i en høyde over 0,5 m. over kjørebanelnivå.

Vegene skal vinterbrøytes

#### 3.2 Annen veggrunn grøntareal (AVG)

**3.2.1** Arealene AVG omfatter infiltrasjonsgrøfter og er en del av systemet for overvannshåndtering.

AVG-arealene inkluderer annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak. Det tillates oppsatt rekkverk som sikring mot utforkjøring.

Annen veggrunn som (skjæring, fylling, vegetasjonssone med mer) skal gis en tiltalende form og reetableres med stedlig vegetasjon innen 1 år etter at vegen er etablert. Det er tillatt å sette opp vegrekkverk eller kantmur i vegkant. Eventuelle stabiliserende murer langs veg skal bygges med naturstein.

**3.2.2** AVG- området sør for vegkryss KV1 og KV6 tillates krysset av adkomstveg (separat inn- og utkjøring) til renovasjon/parkeringsplassen R/P.

#### 3.2.3 Støttemurer

Det skal etableres tørrmur som støttemur på:

Kjørevei 5 – ca 1 - 2 meter høy i ca 30 meters lengde fra ca 10m etter avkjøring

Kjørevei 6 – ca 1 – 2 meter høy i ca 10 meters lengde fra ca 10m etter avkjøring.

Tørrmuren skal bestå av naturstein og tilpasses terrenget. Betongblokker eller murblokker er ikke tillatt.

### 4 Grønnstruktur

#### 4.1 Naturområde (G)

I områdene skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men det tillates terrengarbeider for eventuell opparbeidning av flomveier, infiltrasjonsgrøfter og teknisk infrastruktur. Kun plukkhogst er tillatt etter avtale med grunneier. For detaljer vedrørende overvannshåndtering henvises det til punk 1.8. Mindre terrengarbeider for å etablere ev. turstier tillates. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. G6, som går langs plangrensen i nord-øst, skal anlegges med avskjærende infiltrasjonsgrøft og revegeteres.

#### 4.2 Friområde (GF)

Aralet i friområdet GF1 skal tilrettelegges for variert lek i natur sommer- og vinterstid. På areal i GF1 skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter. Enkle lekeapparater og tiltak for at området skal fungere som felles møteplass/ felles uteoppholdsareal kan etableres. For sikring av friområde GF1 skal det settes opp skigard mot veg.

#### 4.3 Turveg (TV)

Innenfor formålet tillates terrengarbeider med nødvendig planering for tilrettelegging av turveg og/ eller skiløype. TV skal revegeteres etter at tiltak er utført.

#### 4.4 Fordrøyning/ friluftsmål (F/FR)

De deler av arealene som ikke er nødvendige for å opparbeide fordrøyning (F) skal skånes for inngrep, og bestemmelser for friluftsmål (FR) blir gjeldende.

Innenfor område F/FR1 skal det etableres anlegg for fordrøyning. Innenfor område F/FR 2 skal det opparbeides en forsenkning i terrenget for å fordrøye avrenning fra nærliggende parkeringsplass. Endelig løsning avklares i forbindelse med helhetlig overvannsplan, jf. pkt. 1.8.

### 5 Landbruks-, natur og friluftsområder

#### 5.1 Friluftsmål (FR)

Arealene skal brukes til friluftsmål og eksisterende vegetasjon skal tas vare på, eventuelt reetableres. Kun plukkhogst er tillatt etter tillatelse fra grunneier.

Skjæring- / fyllingsutslag inn i FR-områder skal istandsettes og revegeteres.

### 6 Sone med særlig angitt hensyn (PBL § 12-6)

I plankartet er det avsatt sikringssoner for flomveier og infiltrasjonsgrøfter. Hvis det ved detaljprosjektering for overvann viser seg at det er nødvendig med justert plassering av sikringssone tillates dette.

For detaljer vedrørende flomveier og infiltrasjonsgrøfter henvises det til bestemmelser om overvannshåndtering under pkt. 1.8.

#### Sikringssone flomveier (H190\_1-4)

Innenfor sikringssonen skal terreng og infrastruktur utformes for å håndtere flomvei for 200-års flomsituasjon med 40% klimapåslag.

#### Sikringssone infiltrasjonsgrøft (H190\_5)

Innenfor sikringssonen skal terreng og infrastruktur utformes for å håndtere flomvei og infiltrasjonsgrøfter for 200-års flomsituasjon med 40% klimapåslag.



## 7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan omsøkte områder midlertidig benyttes til riggplass, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter formålet.
- 7.2 Prosjektmaterialer for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Dette inkluderer en helhetlig overvannsplan i tråd med pkt. 1.8.
- 7.3 Områdene for fordrøyning (F/FR1 og F/FR2), infiltrasjonsgrøfter og traséer for flomveier skal være ferdig opparbeidet i tråd med en helhetlig overvannsplan før det gis brukstillatelse på nybygg.
- 7.4 Friområde GF1 skal sikres iht. pkt. 4.2 før det gis brukstillatelse på nybygg.
- 7.5 Utbygging av VA-nett *innenfor planområdet* i hht helhetlig plan, må være gjennomført før fritidsboliger (innenfor planområdet) kan tas i bruk. Helhetlig VA-plan skal godkjennes av Øyer kommune.
- Tilatelsetil tiltak i planområdet kan bli gitt trinnvis i tråd med føringer i nevnte helhetlige plan for VA.
- Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen.
- 7.6 Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.