

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR **Bjørgesætra**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 10.03.2022
Tilhørende plankart er sist revidert: 03.02.2022
Godkjent av kommunestyret:

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 *Formål*

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Skiløypetrasé

Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Gang- og sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR;

Turveg

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Landbruksformål

Friluftformål

HENSYNSSONER (Plan- og bygningslovens § 12-6):

Frisiktzone (H140)

Flomfare (H320)

Krav vedr. infrastruktur (H410)

BESTEMMELSESONRÅDER (Plan- og bygningslovens § 12-7):

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

1.2 Terrengtilpasning

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart, utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert.

1.3 Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer. Utbygger må selv ta hånd om all prosjektering og omkostninger for utbygging av vann- og avløpsnett. Planer skal godkjennes av Øyer kommunes VVA-avdeling før igangsetting av arbeidene.

1.4 Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt og farlig terreng. Sikringsgjerder skal være i form av skigarder. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Frittstående flaggstenger, portaler eller møller er ikke tillatt.

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

1.5 Energi, klima og miljø

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

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp.

1.6 Overvann

Det er utarbeidet en egen plan for overvannshåndtering (Norconsult, 2022-02-03, Oppdragsnr: 5207164) som skal følges opp med konkrete tiltak beskrevet i planen (eget vedlegg til bestemmelsene). Planen skal legges til grunn for prosjektering og ivaretagelse av overvann på den enkelte tomt, og i planområdet for øvrig. Alt overvann skal håndteres lokalt.

Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag.

Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta. Flomvannføringen skal ikke økes nedstrøms.

Det skal legges dypdrenering i vegggrøfter og grøntarealer som leder vannet ut av området og til infiltrasjon-, sprede- og fordrøyningsgrøfter, som vist i flom- og overvannsplan (Norconsult, 2022-02-03, Oppdragsnr: 5207164).

Minimumsdybde på grøftene skal være 0,5 meter dybde og 0,5 meter bunnbredde i åpent grøfteprofil, samt minimum 1 meter dybde med puk/isolasjonsmasse (glasopor/leca) under. Hoveddreneringsvegene og fordrøyningsområdene må ha frostfri drenering. Fordrøyningsområdene langs vegene skal utnytte alt tilgjengelig/naturlig sideareal.

Ledevoller:

Det skal etableres ledevoller (oppbygging av terreng) for mulig overvann som vist i flom- og overvannsplan og i plankartet. Ledevollene skal være 0,5 meter høye og bygges opp av stedlige masser i terrenget, som tilsåes/revegeteres etter bygging.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse

2.1.1 Generelle bestemmelser

Hytter og anneks skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra eiendomsgrense. Garasje/uthus skal ikke plasseres nærmere enn 2 m fra eiendomsgrense.

Alle ubebygde arealer som ligger nærmere enn 4 m inntil formåls grensen for private vegger skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende vegger.

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan/tomtedelingsplan for den enkelte tomt/tuntomt 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 tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, vegger, parkeringsareal og ledningstraseer).

Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta.

Hovedhytta skal ha en maksimal mønehøyde på 5,65 m og maksimal gesimshøyde 3,2 m over ferdig grunnmur. Hytter med ark kan ha gesimshøyde lik mønehøyde, 5,65 m. Sekundærbygget (anneks/uthus/garasje) kan maksimalt ha mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3 m over ferdig grunnmur.

Der det bygges oppstugu, skal oppstuguas bebygde areal (BYA) ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). For oppstugu tillates maksimal mønehøyde 6,5m og gesimshøyde på 5,1 m. Oppstugu skal plasseres godt inne på takflaten og ikke i gavlvegg/på enden av hytta som et ramloft. Oppstugu skal plasseres min. ¼ inne fra

gavl/takavslutning målt i takets lengdeutstrekning eller minimum 4 meter. Det tillates ikke bygget oppstugu og sokkeletasje på samme bygning.

På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje. Der byggegrunn er 1:4 eller brattere skal det bygges med sokkeletasje. På tomter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, over ferdig grunnmur. Det tillates ikke bygget sokkeletasje på annet enn hovedhytte/hovedbygg. Synlig grunnmur under sokkeletasje skal ikke overstige 30 cm.

Tak skal fortrinnsvis bygges som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Parkering følger de til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering i Øyer kommune. Det skal beregnes 18 kvm BYA per parkeringsplass. Areal for påkrevd parkering på terreng skal inngå i beregning av arealutnyttelse – BYA.

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, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes med torv, tre eller skifer.

Dersom annen takdekking enn grønt tak (torv/jord) velges, må det etableres fordrøynings tiltak på tomta som håndterer avrenningen fra takarealet (200 års regn pluss 40 % klimapåslag). Dette skal dokumenteres i byggesøknaden.

Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade. Utendørs belysning skal fortrinnsvis være sensorbasert.

I tilknytning til hytte og anneks kan oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA. H-2300 legges til grunn ved beregning av terrassens BYA.

Bygningers plassering skal tilpasses terrenget på tomta, slik at dype skjæringer og høye fyllinger unngås. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5 og høyde fyllingstopp til fyllingsfot skal ikke være mer enn 3m. Det skal være harmoni mellom skjæring og fylling.

Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller i tilliggende grønnstruktur, **før det eventuelt føres til etablerte fordrøyningsområder/-grøfter.**

2.1.2 *Byggeområde for fritidsbebyggelse*

Beregning av grad av utnytting følger veileder *Grad av utnytting H-2300 B.*

For enkelttomter:

Det tillates 1 boenhet per tomt og BYA skal ikke overstige 30% BYA. På hver av disse tomtene kan det oppføres 2 bygninger der den totale bygningsmassen ikke overskrider 204 m² BYA, hvorav sekundærbygget ikke kan overstige 30m² BYA.

Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser (til sammen 36 m² BYA) for hver frittliggende hytte/boenhet.

Dersom tuntomtene H5d-tun5 og H5-f-tun 8 ikke deles opp, gjelder:

Det kan oppføres inntil 3 bygninger, men kun 1 boenhet.

Samlet bygningsmasse skal ikke overskride 400 m² BYA. Bebyggelsen skal brytes opp i mindre enheter med bygningskropper på inntil 200 m² BYA. Disse kan eventuelt bygges sammen med mellombygg. Oppbrytning i elementer er for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse som totalt har en mindre BYA. Uthus/garasje skal ikke overstige 70 m² BYA.

Det skal avsettes areal til 4 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 72 m² BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til hytte kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m².

For tuntomter:

Maksimalt antall boenheter pr. tun er angitt på plankartet. Samlet arealutnyttelse pr. tomt skal ikke overstige BYA 30%.

Før den enkelt tomt kan bebygges med frittstående enkelthytter må det godkjennes en plan for tomteinndeling/seksjonering.

- Tomtedelingsplanen leveres på SOSI-format og skal være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.
- Tomtedelingsplan lages for hele tunet i forbindelse med fradeling og søknad om byggetillatelse for den første eiendommen innenfor tunet.
- Tomtedelingsplan kan eventuelt lages for flere tun sett under ett.
- Planen skal vise tomteinndeling, adkomst og evt. andre arealinndelinger så som felles uteareal mm.
- For hver tuntomt skal det vedlegges et notat som viser overvannshåndtering innenfor tuntomten og hvilke tiltak som må til på hver fradelte tomt og på evt. fellesareal.

På hver fradelte tomt tillates det kun bygget 1 boenhet. På hver av disse tomtene kan det oppføres 2 bygninger der den totale bygningsmassen ikke overskrider 204 m² BYA, hvorav sekundærbygget ikke kan overstige 30m² BYA.

2.2 Skiløypetrasé

I det regulerte området for skiløypetrasé kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Det tillates unntaksvis terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger der det av topografiske forhold ikke gir tilstrekkelig fall i skliretningen.

Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

2.3 **Renovasjonsanlegg**

Det skal etableres renovasjonsanlegg iht. retningslinjer angitt av tjenesteleverandør for avfallshåndtering. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere.

3. **SAMFERDSELSANLEGG**

3.1 **Kjøreveg**

De regulerte kjøre- og atkomstvegene innen planområdet er privat eiet.

Regulert vegbredde for de interne kjøre- og atkomstvegene med avkjøring fra Storsteinvegen, er 6 meter.

Samlet regulert bredde for Storsteinvegen er 8 meter, fordelt på kjørebanebredde 5 meter og gang-/sykkelvegbredde 3 meter.

Når vegene byggesøkes skal de prosjekteres, og det skal i byggesøknaden redegjøres for terrenginngrep (skjæring/fylling), vannveier og hvilken påvirkning tiltaket vil ha for overvann og avrenning. Vegene skal bygges iht. kommunens retningslinjer og veiledere for brannberedskap.

Veger skal ikke asfalteres, men ha et permeabelt dekke for bedre infiltrasjon av overvann.

Vegene er felles for de som sogner til vegen, men skal være åpne for allmenn ferdsel.

Utforming av veger og avkjørsler skal være iht. Håndbok N100 Veg- og gateutforming.

3.2 **Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3m. ~~Opparbeidet bredde kan variere, men~~

Det forutsettes at gangvegen kan brøytes med traktor vinterstid. Det forutsettes at eksisterende kulverter/skibruer beholdes, og at gående og syklende deler vegbanen med kjørende gjennom disse. Innenfor arealet avsatt til gang- og sykkelveg, kan det plasseres stabbesteiner som sikring/skille mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg.

4. **GRØNNSTRUKTUR**

4.1 **Turveg**

Regulert areal til turveg kan utbedres både som turvegfunksjon og som skogsbilveg tilhørende LNF-formål. Dersom denne må re-etableres ved ev. VA-arbeider eller annet, skal turvegen opparbeides med tilstrekkelig fundamentering og med minimum 2,5 meters gruslagt bredde, i tillegg til skulder, grøft, skråningsutslag mm. Det skal gjøres nødvendige tiltak for overvannshåndtering.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Landbruksformål

I områdene som er regulert til landbruksformål skal arealene brukes til jord- og skogbruk. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad beholdes, men mindre terrengarbeider og tiltak for sikring av bekkeløp og overvannshåndtering tillates.

5.2 Friluftformål

I områdene som er regulert til friluftsliv skal arealene kunne benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper, gapahuk, bålplass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Kun plukkhogst tillates.

Det tillates mindre terrengarbeider og byggverk for slik tilrettelegging som nevnt over etter avtale med grunneier og etter søknad til kommunen. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Det tillates også mindre terrengarbeider for å tilrettelegge for **overvannshåndtering**, vann- og avløpsledninger mv. Slike tiltak godkjennes av kommunen etter egen søknad.

6. HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone (H140)

I områdene som er regulert til frisiktsone skal vegetasjon ryddes og holdes nede slik at det ikke hindrer sikt i kryssområdet. Det tillates ikke oppført bygninger eller andre installasjoner som kan hindre sikt innenfor denne sonen.

6.2 Hensynssone flomfare (H320)

I områdene som er regulert til **hensynssone for flomvern** skal naturlige bekkeløp beholdes. Etter egen søknad og avklaring etter gjeldende lovverk kan det tillates inngrep i bekkeløpet for rensking, sikring og/eller andre tiltak som sikrer **mot** erosjon og gjengroing i bekkeløpet. Vegetasjon mot bekkeløp skal **som hovedregel** bevares så naturlig som mulig.

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssonen.

Kapasiteten til bekkekryssningene ved Storsteinsvegen og skiløypa nedstrøms må være tilstrekkelig dimensjonert i forhold til det som er beskrevet i overvannsplanen. Dette innebærer dimensjonering for 200-årsflom + 40% klimapåslag. (Hhv. 9m³/s for Bjørgebekken og 5 m³/s for Stubberudbekken)

6.3 Krav vedr. infrastruktur (H410)

Arealene omfatter ledningstraseer for vann og avløp, fordrøyningsområder for overvann, dreneringsgrøfter og ledevoller, nærmere angitt i overvannsplan (Norconsult, 2022-02-03, Oppdragsnr: 5207164).

H410_1 Ledningstrase for VA-trasè (eksisterende) og fordrøying/drenering

H410_2 Drenering av overvann langs veg

H410_3 Drenering av overvann langs veg

- H410_4 Drenering av overvann langs veg
- H410_5 Drenering av overvann langs veg
- H410_6 Drenering av overvann i terreng, samt strupete stikkrenner gjennom veger (H5e)
- H410_7 Ledningstrase for VA-trasè (eksisterende)
- H410_8 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng
- H410_9 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng
- H410_10 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng
- H410_11 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, drensgrøft i tomtegrense (H5f)
- H410_12 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, drensgrøft i tomtegrense(H5f)
- H410_13 Drenering av overvann langs veg/gang-/sykkelveg
- H410_14 Ledevoll for mulig overvann
- H410_15 Permeabel skiløype
- H410_17 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, drensgrøft i tomtegrense (H5c)
- H410_18 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, drensgrøft i tomtegrense (H5d)
- H410_19 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, drensgrøft i friluftsmål
- H410_20 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, drensgrøft i tomtegrense (H5d)

Innenfor disse hensynssonene kan det ikke gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som vil kunne endre denne funksjonen.

Innenfor disse hensynssonene, tillates terrengarbeider knyttet til overvannshåndtering, vann- og avløpsanlegg. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå.

7. BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområdene # 1-5 omfatter tomt 9, 11 og 20 i H5d, tun4b i H5e og tomt 5 i H5f. Innenfor disse områdene skal det ikke plasseres bygninger i terreng brattere enn 1:3 med utgangspunkt i opprinnelig terreng. Det må fremgå av illustrasjon/snitt som viser terrenginngrep, bebyggelse og adkomstforhold i forhold til opprinnelig terreng.

8. REKKEFØLGEKRAV

8.1 *Ski- og skiløyper*

Før ny fritidsbebyggelse tas i bruk, skal regulert skiløypetrase i sin helhet være etablert innen planområdet.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H5 c-f tas i bruk, skal ny skiløype og skiløype, som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før byggetillatelse gis, skal det være etablert skli- og skiløype fra Hundersetervegen til Kringelåsløypa.

8.2 *Flom og overvann, vann og avløp, renovasjon, brannberedskap*

Flom og overvann:

Overvannsplan for Bjørgesetra, Øyer (Norconsult, 2022-02-03, Oppdragsnr: 5207164) skal legges til grunn for prosjektering av ny bebyggelse, veg, vann- og avløp, bekkekryssinger og stikkrenner, samt flomsikring og overvannshåndtering innen planområdet. Disse tiltakene må etableres samtidig ved opparbeidelse av infrastruktur. Det kan ikke gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse, før nødvendige overvannstiltak er etablert, jf. 6.3. Tiltakene må godkjennes av kommunen før utbyggingen igangsettes. Tiltakene kan godkjennes områdevis.

Ledevoll:

Før utbygging av tomtene 13,15,17,19 og 21, skal opparbeidelse av ledevoll gjennomføres.

Bekkekryssinger:

Kapasiteten til bekkekryssingene ved Storsteinsvegen og skiløypa nedstrøms må være tilstrekkelig dimensjonert i tråd med overvannsplanen. Disse må være skiftet ut før bygging kan starte. Dette innebærer dimensjonering for 200-årsflom + 40% klimapåslag, henholdsvis. 9m³/s for Bjørgebekken og 5 m³/s for Stubberudbekken.

Vann og avløp:

Før utbygging igangsettes skal det sikres etablering av ny kommunal hovedledning for vann og avløp opp til H5 og H6-områdene.

Før fritidsboliger kan tas i bruk, skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut og anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen.

Renovasjon og brannberedskap:

Før ny fritidsbebyggelse tas i bruk, skal godkjent renovasjonsanlegg være etablert.

Tiltak ifm. brannberedskap skal etableres før bebyggelsen tas i bruk. Dette gjelder blant annet etablering av brannhydranter. Kommunens retningslinjer og veiledere skal følges.

8.3 *Gang- og sykkelveg*

Gang- og sykkelvegen, vist i plankartet, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

8.4 *Trafikksikkerhetstiltak*

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.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.