

## DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR **Storsteinlia**

---

### 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/sykkelveg*  
*Annen veggrunn – grøntareal*

GRØNNSTRUKTUR;

*Vegetasjonsskjerm*

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

*Friluftsmål*

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

*Frisiktzone (H140)*  
*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 skjøttes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares 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, revegeteres med stedegen vegetasjon.

### **1.3 Vann- og avløpsledninger**

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunal VA-norm. 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 tiliggende 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 tomte. Flomvannføringen skal ikke økes nedstrøms.

Det skal legges dyptdrenering 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 pukk/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 tuntomt i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser, byggegrensener og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, vegger, parkeringsareal og ledningstraseer).

Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomte.

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) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). For oppstugu tillates maksimal mønehøyde 6,5 m 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 del inne fra gavltakavslutning 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.

På tomtene benevnt F1a og F1b tillates bygget hytter med to etasjer, maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m over ferdig grunnmur.

Tak skal 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.

Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser (til sammen 36 m<sup>2</sup> BYA) for hver enhet. Areal for påkrevd parkering 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 etableres med grønt tak og minimum 30 cm torv-/jorddybde. Takavrenning kombineres med pukkmagasin/dypdreneringsgrøft for å unngå ukontrollert avrenning ut i nedstrøms bratte partier.

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. Det tillates ikke uteplasser i front av bygning der terrenghelning er brattere enn 1:3.

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.

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 3,0 m. Det skal være harmoni mellom skjæring/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 Utnyttelsesgrad

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

For tomtene F1-F35 tillates det oppført fritidsbebyggelse. Alle tomter er regulert til tuntomter, unntatt F20 og F30, som er regulert til enkelttomter.

For tuntomter:

Antall tomter 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.

- 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 200 m<sup>2</sup> BYA, hvorav sekundærbygget ikke kan overstige 30m<sup>2</sup> BYA.

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 200 m<sup>2</sup> BYA, hvorav sekundærbygget ikke kan overstige 30m<sup>2</sup> 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 med tilstrekkelig dimensjonert snuplass. Renovasjonsanlegget skal kunne håndtere avfall fra alle boenheter innen planområdet. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Anlegget skal etableres iht. retningslinjer angitt av tjenesteleverandør for avfallshåndtering.

### 3 **SAMFERDSELSANLEGG**

#### 3.1 **Veg**

De regulerte kjøre- og atkomstvegene innen planområdet er privat eiet. Vegene er felles for de som sogner til vegen, men skal være åpen for allmenn ferdsel. Atkomstveger/ avkjørsler skal opparbeides i tråd med håndbok N100 for veg- og gateutforming.

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

Regulert vegbredde for de interne kjøre- og adkomstvegene med avkjøring fra Storsteinvegen, er 6 meter, med unntak for 2 stikkveier til tomtene F1-F4 og F31-34, som har regulert vegbredde 4 meter.

Samlet regulert bredde for Storsteinvegen er 12 meter, fordelt på kjørebanebredde 5 meter, 3 meter gangveg og 2 meter annen veggrunn på begge sider.

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.

#### 3.2 **Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg langs Storsteinvegen 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/skillemellom kjøreveg og gang- og sykkelveg.

#### 3.3 **Annen veggrunn**

Langs Storsteinvegen er det regulert areal til annen veggrunn – grøntareal med regulert bredde 2 meter på begge sider av vegen. Dette sidearealet benyttes til vegskulder, grøfter, terrengskjæring/-fylling og snøopplag vinterstid. Arealene skal ryddes for vegetasjon i nødvendig grad for å sikre sikt langs vegen.

### 4 **GRØNNSTRUKTUR**

#### 4.1 **Vegetasjonsskjerm**

I områdene som er regulert til vegetasjonssone, skal eksisterende vegetasjon bevares, og det kan i tillegg etableres ny vegetasjon som skjerming mellom veg og bebyggelse. Plukkhogst tillates.

### 5 **LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

#### 5.1 **Friluftsmål**

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, bål plass 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 skal 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 Krav vedr. infrastruktur (H410)

Hensynssonene (H410\_1 - H410\_19) omfatter arealer for ledningstraseer for vann og avløp, fordrøyningsområder for overvann, dreneringsgrøfter og ledevoller, nærmere angitt i overvannsplan (Norconsult, 2022-02-03, Oppdragsnr: 5207164).

H410\_1 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng

H410\_2 Drenering av overvann langs veg

H410\_3 Drenering av overvann langs veg

H410\_4 Drenering av overvann langs veg

H410\_5 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng, samt ledevoll for mulig overvann langs nordre tomtegrense F30

H410\_6 Nye stikkrenner gjennom eksisterende veg (600 mm)

H410\_7 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng

H410\_8 Permeabel skiløype

H410\_9 Permeabel skiløype

H410\_10 Ledevoll for mulig overvann

H410\_11 Fordrøyning av overvann i terreng. Myr bevares.

H410\_12 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng

H410\_13 Nye stikkrenner gjennom eksisterende veg (600 mm)

H410\_14 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng

H410\_15 Ledevoll for mulig overvann

H410\_16 Ledevoll for mulig overvann

H410\_17 Ledningstrase for eksisterende VA-trase

H410\_18 Fordrøyningsområde veggroft

H410\_19 Drenering/fordrøyning av overvann i terreng

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 **BESTEMMELSESONMRÅDER**

Bestemmelsesområdene # 1-4 omfatter F20, F24, F27 og F34.

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 H5g og h tas i bruk, skal ny skiløype og skiløype, som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H6a tas i bruk, skal skiløype fra Sandstulen og ned til H5 inkl. planfri kryssing av Hundersetervegen som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H6a tas i bruk, skal skiløype fra Lunnstaden og ned til Sandstulen være etablert.

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

Flom og overvann:

Overvannsplan for Storsteinlia, 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, jfr. 6.2. Tiltakene må godkjennes av kommunen før utbyggingen igangsettes.

Tiltakene kan godkjennes områdevis.

Ledevoller:

Før utbygging av tomtene F2b, F8, F9, F10, F11, F20, F21a, F22b og F30, skal opparbeidelse av ledevoller gjennomføres.



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 fritidsbebyggelse tas i bruk, skal godkjent renovasjonsanlegg være etablert.

Tiltak ifm. brannberedskap skal etableres før bebyggelsen tas i bruk. Dette gjelder bl.a. 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.