



## DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAUGAN BF2 og BF3 m. fl.

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	26.6.2023
Tilhørende plankart sist revidert:	26.6.2023
Godkjent av kommunestyret:	25.5.2023

### 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 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse: **BF**
- Skiløypetrasé: **BST**

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

- Kjøreveg, privat veg: **SV**
- Annen veggrunn, grøntareal: **SVG**

Grønnstruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Turveg: **GT**
- Vegetasjonsskjerm: **GV**
- Kombinert grønnstruktur - Fordrøyning/friluftformål: **GAA**

Landbruks- natur- og friluftformål (§ 12-5, 2. ledd nr. 5)

- Friluftformål: **LF**

Hensynssoner (§12-6)

- Andre sikringssoner: **H190 – Flomvei**
- Fareområde: **H310 – Ras- og skredfare**
- Fareområde: **H320 – Flomfare**

Bestemmelsesområder (§12-7)

- Krav om nærmere undersøkelser: **#1 - Kulturminne**

### 1.2 Forhold knyttet til kulturminner

I planområdet er det ikke registrert andre automatisk fredete kulturminner enn det som er vist på plankartet. 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 myndighetene 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. 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 veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

#### 1.3.1 Før terrenginngrep skal det lages en plan for massehåndtering. Planen skal vise at håndtering av jord- og steinmasser ikke fører til ødeleggelse av vegetasjon eller utfylling utover det som er nødvendig jfr. bestemmelse 1.3, og at overskuddsmasser håndteres lovlig.

Planen for massehåndtering skal inngå som en del av byggesøknad, også byggesøknad for veg, vann og avløp. Én plan kan omfatte flere tiltak/tomter.

Overskudd av jord- og steinmasser, som ikke skal brukes innenfor planområdet, vil normalt være å anse som næringsavfall. Næringsavfall skal som hovedregel bringes til lovlig avfallsanlegg eller gjennomgå gjenvinning, jfr. forurensningsloven § 32. Veileder M-1243 fra Miljødirektoratet gir informasjon om hva som regnes som gjenvinning, søknad om annen disponering, m.m.

### 1.4 Gjerder og levegger:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt og farlig terreng.

Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune. Portaler er ikke tillatt.

Sikringstiltak langs veg skal være iht. Statens vegvesens normaler og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør.

Ved bygning kan det tillates en levegg per boenhet. Léveggen skal være festet til bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på hytta. Maksimal lengde og høyde på léveggen er inntil 3 m lengde og 1,3 m høyde. Frittstående levegger er ikke tillatt.

### 1.5 Antenner og flaggstenger:

Montering av parabolantenn er tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

### 1.6 El-forsyning:

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

### 1.7 Utendørs belysning:

Utendørs belysning skal være sensorstyrt, og avskjermet slik at lys kun kastes nedover, maksimalt 70 grader fra vertikalen.

### 1.8 Veg, vann og avløp:

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Godkjenning for hvert enkelt delområde gis basert på den overordnede planen. 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 inklusive fordrøyningsanlegg.

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.

#### 1.9 Parkering:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – / TEK17 og utgjøre 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet med unntak av kjøreport regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

#### 1.10 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skiløypetrasé **BST** eller turveg **GT**. Det tillates mindre terrengarbeider for tiltak i skiliretningen og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

#### 1.11 Utbygging av delområder: Før søknad om tillatelse til tiltak skal det for hele de enkelte delområdene under formål BF avklares om delområdet skal bygges ut etter pkt 2.3 (leilighetsbygg i flere etasjeplan), 2.4 (frittliggende hytter på enkelttomter for 3 bygg) eller 2.5 (Frittliggende hytter på enkelttomter for ett bygg), jf. Pkt. 2.1.

1.11.1 Dersom et delområde bygges ut iht. pkt 2.3 (leilighetsbygg) skal det godkjennes situasjonsplan for hele delområdet ved første byggesak. Det samme gjelder dersom BF 3-5 bebygges etter pkt. 2.6.

1.11.2 Dersom et delområde bygges ut iht. pkt 2.4 eller 2.5 (frittliggende hytter på enkelttomter for ett bygg) skal det utarbeides egen tomtedelingsplan dersom arealet i plankartet er en tuntomt. Tomtedelingsplanen skal godkjennes i forkant av første fradeling og følge første byggesak.

1.11.3 Krav til situasjonsplan og/eller tomtedelingsplan for det enkelte delområde: Tomtedelingsplan må klart vise hvilken planbestemmelse det skal bygges etter på tomtene. Tomtedelingsplan skal vise tomtegrenser innenfor formåls grensene. Det skal vise adkomst og eierskap til adkomst. Alle fritidstomter skal være sikret lovlig vegrett. Det må fremkomme størrelser på tomtene. Situasjonsplan skal vise bygningsplassering, adkomst, parkeringsarealer, terrengmurer, skigarder for sikring og evt fellesområder, grøntområder og føringsveier for overvann. I tillegg skal det leveres sosi-fil med data for inndeling av de ulike ovennevnte elementene i situasjonsplanen/ tomtedelingsplanen.

1.11.4 Krav til byggesøknad: Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Det skal fremgå hvordan overvann på tomta/tuntomta skal håndteres, tegning som viser tiltak for overvann jf pkt. 6.2 skal medfølge byggesak. Hvis det blir nødvendig å avvike fra overvannsplanen må dette begrunnes, og det må dokumenteres at det ikke kan påføre tredjepart noen ulemper. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrøp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer). Byggesøknad skal inneholde plan for massehåndtering, jfr. bestemmelse 1.3.1.

#### 1.12 Energi og bærekraft:

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. 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 inneklima

Ved byggesøknad skal det leveres klimagassregnskap iht. TEK17 § 17-1 for alle bygninger som ikke defineres som småhus. Dette gjelder også fritidsbebyggelse. Klimagassregnskapet bør bli utarbeidet tidlig i prosjekteringsfasen, og resultatene bør brukes aktivt for å redusere klimagassutslippet i prosjekteringsprosessen og utførelsesprosessen.

Alle boenheter skal ha en strømtilførsel som muliggjør lading av 1 elbil.

## 2 Bebyggelse og anlegg

Veileder om grad av utnytting legges til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad og måleverdige arealer.

- 2.1 Områdene merket **BF** skal benyttes til fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veier skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene. Veier og plasser skal ha permeable dekker, dvs ikke tette flater som asfalt, betong mv. Tre skal være hovedmateriale for all bebyggelse og stedegen stein skal benyttes ved behov for murer oa.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5. Høyde på skjæringer og fyllinger skal hver for seg ikke være høyere enn 3 meter målt fra planert nivå til fot/topp. Skjæringer/fyllinger over 1,5 meter skal begrunnes i søknad og vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Bruk av støttemur innenfor fritidsboligtomtene skal unngås, men dersom det er høyst nødvendig med støttemur må dette vises visuelt og begrunnes i byggesøknaden. Unntatt er de støttemurer som denne planen omtaler spesielt.

Støttemurer skal være tørrmur, bestående av naturstein med ulik størrelse på visflaten. Fundamentet tørrmuren står på skal ha gode drenerende egenskaper. Betongblokker eller murblokker er ikke tillatt. Støttemurer over 2,0 meter tillates ikke.

Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 1,3 meter.

I områder der terreng har stigning/fall over 1:4, skal uteplasser som veranda/altan integreres i bygg eller plasseres på søyler, eller uteplasser plasseres i sidearealer/gavlsoner.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekkning på alle bygg, unntatt for leilighetsbygg der også sedum tillates. Torv og sedum kan kombineres med solceller, jf. 1.12.

Forbudet mot reflekterende materialer er ikke til hinder for at kommunen etter søknad kan tillate solceller og solfangere.

Møne- og gesimshøyder angis fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

Områdene **BF2-1, 3-1, 3-2 og 3-6** kan bebygges etter pkt. 2.3, 2.4, 2.5.

Områdene **BF2-4, 3-3, 3-8 og BF4** kan bebygges etter pkt. 2.4 eller 2.5.



Området merket **BF 3-5** kan bebygges etter pkt 2.6 eller 2.4.

Områdene **BF 2-2, 2-3, 3-4, 3-7, 3-9 til 12, 3-14 og 3-15** er inndelt i enkelttomter og kan bebygges etter pkt. 2.4

2.2 Nedenstående tabell viser tillatt antall boenheter og %-BYA, samt krav til antall parkeringsplasser for hvert delområde:

Område nr	Areal, m <sup>2</sup>	BYA, % Bygninger	BYA, m <sup>2</sup> Bygninger	Maks. antall boenheter i planforslaget	Antall P-plasser (1,2 pr enh i tun, 2 pr enkelttomt)	BYA, % Parkering	BYA, m <sup>2</sup> Parkering	Samlet BYA, m <sup>2</sup> Bygg og parkering	Samlet BYA, % Bygg og parkering
BF2-1	2695	25	674	10	12	7,7	139	813	30,2
BF2-2	2217	20	443	3	6	4,9	88	531	24,0
BF2-3	1619	20	324	2	4	4,4	80	404	24,9
BF2-4	1964	25	491	4	8	7,3	132	623	31,7
BF3-1	4285	25	1071	15	18	7,7	139	1210	28,2
BF3-2	1626	25	407	6	8	8,8	159	565	34,8
BF3-3	3745	25	936	6	12	5,8	104	1040	27,8
BF3-4	1772	20	354	2	4	4,1	73	428	24,1
BF3-5	4860	20	972	4	8	3,0	53	1025	21,1
BF3-6	3368	20	674	3	6	3,2	58	731	21,7
BF3-7	3503	25	876	13	15	7,7	139	1015	29,0
BF3-8	1954	20	391	2	4	3,7	66	457	23,4
BF3-9	2182	25	546	4	8	6,6	119	664	30,4
BF3-10	580	20	116	1	2	6,2	112	228	39,3
BF3-11	1430	20	286	1	2	2,5	45	331	23,2
BF3-12	2057	20	411	2	4	3,5	63	474	23,1
BF3-13	2065	20	413	2	4	3,5	63	476	23,0
BF3-14	1056	20	211	1	2	3,4	61	273	25,8
BF3-15	3341	20	668	3	6	3,2	58	726	21,7
BF3-16	1152	20	230	1	2	3,1	56	287	24,9
BF4-1	1356	25	339	2	4	5,3	96	435	32,0
BF4-2	951	25	238	2	4	7,6	136	374	39,3
BF4-3	1178	25	295	3	6	9,2	165	460	39,0
BF4-4	1194	25	299	3	6	9,0	163	461	38,6
BF4-5	2313	25	578	5	10	7,8	140	718	31,1
	54 463		11 071	99	165		3 812	13 110	24,1



### 2.3 Fritidsleiligheter i flere etasjeplan:

Innenfor områdene kan oppføres leilighetsbygg i inntil 2 etasjer, med BYA som angitt i tabell i pkt 2.12. Maksimal BYA for det enkelte bygg er 250 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer måleverdige terrasser og veranda. Terrasse/veranda uten takoverbygg skal maksimalt utgjøre 30% av bygningens BYA.

Maksimal mønehøyde er 8,65m og maksimal gesimshøyde er 6,70m. Ved bruk av etasjeskillere i tre tillates møne- og gesimshøyder 0,6 m høyere enn dette. Bygninger skal ha saltak med møneretning langsmed høydekurvene.

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

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Disse kan etableres i carport med pulttak teknet med torv. Disse kan plasseres inne på det enkelte delfelt, eller på annet egnet sted som vises på tomtedelingsplan. Utstyrsboder kan etableres i tilknytning til carportene. Disse inngår også i BYA.

I tilknytning til bebyggelsen skal det etableres energibrønner som skal dekke en hovedandel av oppvarmingsbehovet. Planer for dette skal fremgå av byggesøknad.

### 2.4 Frittliggende hytter på enkelttomter for 3 bygg:

BYA skal ikke overstige 20 % av tomtens areal. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 204 m<sup>2</sup> BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m<sup>2</sup> BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. Sekundærbygg skal ikke ha sokkel, og skal underordne seg uttrykket av hytta.

I tilknytning til hytta kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Maksimal mønehøyde er 5,65 m og maksimal gesimshøyde er 3,30 m. Det tillates ikke bygg med oppstugu. Ved sokkelløsning på hytter er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Alle bygninger skal ha saltak og hytta skal ha møneretning langsmed høydekurvene.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Kommunen kan ved skjønn i byggesak tillate disse høydene hevet.

Der opprinnelige terrengforhold ligger til rette for det (1:4 eller brattere) kan kommunen tillate at det bygges hytte med sokkeletasje. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

### 2.5 Frittliggende hytter på enkelttomter for ett bygg:

Det tillates to boenheter i ett bygg på hver tomt. Det tillates ikke andre bygg, skur e.l Ved første fradeling skal det leveres tomtedelingsplan for hele det aktuelle delfelt, utarbeidet iht. pkt 1.11.3.

På den enkelte tomt kan det oppføres 1 bygning. På den enkelte tomt tillates bygninger med BYA inntil 25%, men maksimalt 200 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer måleverdige terrasser og veranda. Terrasse/veranda uten takoverbygg skal maksimalt utgjøre 30% av bygningens BYA.

Maksimal mønehøyde er 5,65 m og maksimal gesimshøyde er 3,30 m.



Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Kommunen kan ved skjønn i byggesak tillate disse høydene hevet.

Der opprinnelige terrengforhold ligger til rette for det (1:4 eller brattere) kan kommunen tillate at det bygges med sokkeletasje. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. Ved sokkelløsning er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Alle bygninger skal ha saltak med møneretning langsmed høydekurvene.

I tillegg til ovennevnte BYA skal det etableres minst 1 stk biloppstillingsplass på 18 m<sup>2</sup> i tilknytning til hver boenhet inne på den enkelte tomt. I tillegg skal det forefinnes minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten inne på den enkelte tomt eller på særskilt område vist i tomtedelingsplan.

- 2.6 I tråd med en godkjent situasjonsplan kan område **BF3-5** bebygges med inntil 6 bygninger i tunform, med totalt 5 boenheter. BYA for bygninger er 20% av tunomtens størrelse. En boenhet skal ha gjestehus-funksjon, og ikke overstige BYA 100 m<sup>2</sup>. Øvrige 4 boenheter skal være enkeltstående hytter. Uthus/garasje skal ikke overstige 100m<sup>2</sup>.

Hyttene kan være inntil 300m<sup>2</sup> BYA, men bebyggelsen skal brytes opp i mindre bygningskropper med BYA på inntil 200 m<sup>2</sup> som kan bindes sammen. I tilknytning til hyttene kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal kan legges inn i hyttebygningene.

I tillegg til bygningers BYA skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser på 18 m<sup>2</sup> i tilknytning til hver boenhet inne på tuntomta, med fradrag for evt parkeringsareal i hytte eller garasje.

Maksimal mønehøyde er 5,65 m og maksimal gesimshøyde er 3,30 m. Ved sokkelløsning på hytter er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Bygninger skal ha saltak, fri møneretning.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Kommunen kan ved skjønn i byggesak tillate disse høydene hevet.

Der opprinnelige terrengforhold ligger til rette for det (1:4 eller brattere) kan kommunen tillate at det bygges hytte med sokkeletasje. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

- 2.7 Områder merket **BST** skal brukes til skiløyper. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger som vist i teknisk detaljplan. Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal dimensjoneres for 200 års flom med klimapåslag jf pkt. 6, og tiltak skal inngå i byggesøknad.



### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **SV** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Vegene skal vinterbrøytes.

Veger skal ha permeable dekker, dvs ikke tette flater som asfalt, betong mv.

- 3.2 Områdene merket **SVG** er annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

### 4 Grønnstruktur

- 4.1 I områder merket **GT** kan det etableres turveg. Innenfor formålet tillates terrengarbeider med nødvendig planering for tilrettelegging av turveg og/ eller skiløype. Området skal revegeteres etter at tiltak er utført. Kryssing av bekker og bekkefar skal dimensjoneres for 200 års flom med klimapåslag jf pkt. 5, og tiltak skal inngå i byggesøknad.

- 4.2 Områder merket **GV** er vegetasjonsskjerm. I disse områdene skal skog og annen vegetasjon beholdes, både som sikring mot løsmasseskred, kfr rapport «Skred- og flomfarevurdering» fra Skred AS datert 3.6.2021 som er vedlagt planen, og som kantvegetasjon langs vassdrag.

**GV**-områdene er belagt med ulike hensynssoner, med bestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelse 4.2.

- 4.3 I områder merket **GAA** kan det etableres anlegg for fordrøyning av overvann fra byggeområdene.

### 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

- 5.1 Områder merket **LF** er avsatt til friluftsmål. Her skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad. Normal skogskjøtsel og plukkhogst er tillatt, men flatehogst er ikke tillatt. Oppføring av bygninger er ikke tillatt, men kommunen kan etter søknad tillate tilrettelegging for sosiale samlingsplasser, samt andre tiltak for lek- og friluftaktiviteter. Materialer og type konstruksjoner skal holde seg til det naturlige og gli inn i landskapet og den omkringliggende vegetasjonen.

### 6 Overvannshåndtering

- 6.1 Tiltak for overvannshåndtering, stikkrenner og ledevoller skal baseres på «Skred- og flomfarevurdering» fra Skred AS datert 3.6.2021, samt «Overvannsplan Haugan BF2 og 3» datert 20.5.2022, som er vedlagt planen. Stikkrenner skal ha dimensjoner som vist i vedlegg G01 til overvannsplanen.

- 6.2 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Overvann i trinn 1 håndteres på egen tomt, helst spredt avrenning til flere steder på tomte. Tilrenning fra flater på tomte som ikke er naturlig terreng ledes til grøntområder på eller utenfor tomte, med størrelse minst 20% av tilrenningsarealet. Terrengeforsenkninger som kan magasinere 0,008 m<sup>3</sup> nedbør per m<sup>2</sup> tilrenningsareal som ikke er





naturlig terreng skal etableres i tilknytning til konsentrerte utløp som taknedløp, grøfter og stikkrenner.

- 6.3 Dersom det etableres flere stikkrenner enn vist i dokumentene angitt i pkt 6.1 skal disse, samt alle andre anlegg for overvannshåndtering dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% iht TEK17 § 7-2. Minste dimensjon for stikkrenner under vegger og planerte løyper er 400 mm. Stikkrenne for hovedvassdraget skal være 600 mm ved plassering i lavbrekk der flomvann kan passere over veg/løype, eller 1300 mm der dette ikke er mulig. Prosjektering av tiltak i og ved vassdrag skal foretas av personell med relevant fagkompetanse.

## 7 Hensynssoner

- 7.1 Områder merket **H190** er sikringsone for flomvei. Innen sonen tillates ingen tiltak etter pbl §1-6, annet enn nødvendig sikring mot erosjon.
- 7.2 Områder merket **H320** er fareområde for flom i vassdrag. Innen sonen tillates ingen tiltak etter pbl §1-6, annet enn nødvendig sikring mot erosjon. Øvrige tiltak som påvirker vassdraget tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, samt opprensning av drivgods og kvist
- 7.3 Innenfor hensynssone **H310** skal skogen beholdes som sikring mot løsmasseskred, jfr. rapport «Skred og flomfarevurdering» fra Skred AS datert 3.6.2021 som er vedlagt planen. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot ras/skred er ivarettatt og at tiltaket ikke medfører økt skredfare for tredjepart. Dette gjelder også tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven.

## 8 Bestemmelsesområde

I område merket **#1** ligger automatisk fredet kulturminne id 141162.

Før iverksetting av tiltak i områdene som berører dette skal det foretas arkeologisk utgravning av kulturminnet. Det skal tas kontakt med Innlandet fylkeskommune, seksjon for kulturarv, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

## 9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, jernvinneanlegg med fire kullgroper – ID141162 - som er markert som bestemmelsesområde ID141162 i plankartet. Det skal tas kontakt med Innlandet fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- 9.2 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket **BST** benyttes til riggplass, adkomstveg, 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 formål **BST**.
- 9.3 Sikringstiltak mot overvann/flom som er vist i vedlegg G01 til overvannsplanen skal være etablert før byggeområdene nedstrøms tiltakene tas i bruk.
- 9.4 Før det kan tillates tiltak etter pbl § 20-1 innenfor BF4 og BF 3-16, kan bebygges må det være avklart om den kommunale kapasiteten for vann og avløpshåndtering er tilstrekkelig for å gjennomføre denne utbyggingen. Før utbygging igangsettes skal eventuelle nødvendige tiltak avklares og gjennomføres.



- 9.5 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. Tillatelse til 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 og anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen.
- 9.6 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.
- 9.7 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.
- 9.8 Før tiltak etter pbl § 20-1 igangsettes innenfor planområdet skal det gjennomføres en kartlegging av dagens situasjon for grunnvannsbrønn og -tilstand for brønn tilknyttet GBNR 23/31. Før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes skal det sikres vannforsyning i tilfelle eksisterende vannforsyning forsvinner eller kvaliteten blir forringet som følge av utbyggingen.