

Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Fjellstad terrasse

PlanID: 201805

Plankart datert: 8.9.2021, sist revidert :

Bestemmelsene er datert: 04.06.2021, sist revidert: 12.9.2022

Vedtatt av kommunestyret (dato) i sak (saksnummer) 29 9.2022, sak 92/22

Forslag til endringer innsendt 29. juni 2023 (Norconsult AS)

1. HENSIKT

1.1 Hensikten med planen er å regulere fritidsbebyggelse med adkomstveger, alpinnedfart, friområder og vegetasjonssoner på Fjellstad terrasse.

2. GENERELT

2.1 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)

- 1122 Fritidsbebyggelse konsentrert: BFK
- 1410 Skianlegg: BSA

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

- 2010 Kjøreveg, privat veg: SKV
- 2019 Annen veggrunn-grøntareal: SVG

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

- 3031 Turveg GT
- 3040 Friområde GF

Landbruks, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, ledd nr. 3): L

- 5110 ~~Landbruksformål~~ Friluftsmål: LFL

Hensynssone (PBL §12-6)

- H140 Frisikt
- H320 Faresone flom
- ~~H410~~ Krav vedrørende infrastruktur
- H540 Hensyn grønnstruktur

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til byggesøknad, situasjonsplan og utomhusplan

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, jf. pkt. 3.8.

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan overvann på tomta skal håndteres, jf. Punkt 3.8 om overvann. Det skal foreligge en detaljprosjektering av overvann og fordrøyning med utgangspunkt i flom og overvannsplan. I søknad om tiltak skal det fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for håndtering av flom og overvann og fordrøyning. Overvannsplan og situasjonsplan skal vise inngrepssone på tomtene og endra avrenningsforhold ift. tiltak på tomta.

Plan og tiltak for overvann skal i søknad om tiltak vise til ansvarlig prosjekterende og utførende for tiltaket. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

For ethvert delfelt som byggesøkes skal det foreligge situasjonsplan 1:500 og utomhusplan 1:200 godkjent av kommunen før det kan gis byggetillatelse (rammetillatelse). Utnyttelse av hele delfeltet må vises i planene, samt tilpasning til tilstøtende delfelt og sideterreng. Situasjonsplanen skal primært vise plassering av bygningsmessige tiltak, tomtegrenser, tilkomst og parkering. Utomhusplanen skal detaljere bygningsmessige tiltak, terrenginngrep, snøopplag, vegetasjonshåndtering m.v. Illustrasjonsplan vedlagt reguleringsplanen, datert 30.9.2021, er veiledende når det gjelder plassering av bebyggelse og friområder innenfor planområdet. Disse planene må koordineres og samkjøres nøye med teknisk plan, spesielt mht. flom- og overvannshåndtering.

Som del av arbeidet med situasjonsplan/utomhusplan, skal det gjøres en vurdering av hvor det skal bevares vegetasjon innenfor delområdet og hvor det skal unngås å kjøre på med hogst-/anleggsmaskin. Dette markeres i planene.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges terrengsnitt og 3D-illustrasjoner som viser forholdet mellom bebyggelse og terreng.

Det skal utarbeides klimagassregnskap i henhold til TEK 17, § 17-1 iht. veiledning TEK og veileder klimagassregnskap. Det gis ikke unntak fra bestemmelse om overgangsordning på 1 år for krav til dokumentasjon av klimagassregnskap ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.2 Krav til teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett før det gis byggetillatelse. Håndtering av flomvann og overvann skal også inngå i denne planen (jf. pkt.9.3). Planen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen. Planen skal også ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.

3.3 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6): Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturarv i Innlandet fylkeskommune varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Det skal vurderes som steinmurer beskrevet i befaringsrapport datert 24.12.2007 kan bevares ved etablering av alpintrasé.

3.4 Arkitektur og estetikk (PBL 12-7 nr. 1):

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som enkeltobjekt og i forhold til omgivelsene. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, møneretning, høyder og materialbruk. Innen de enkelte delfelt skal bebyggelse tilpasses terrenget slik at terrenginngrepet blir minst mulig. Oppfylling med løsmasser skal prioriteres fremfor å grave seg ned i områdene nær bekken.

3.5 Universell utforming (PBL 12-7 nr. 4): det skal tilrettelegges for at intensjonen med en universell utforming kan utføres utomhus, i henhold til gjeldende teknisk forskrift, så langt terrenget tillater det.

Det skal tilstrebes flest mulig tilgjengelige boenheter innenfor planområdet.

3.6 Uteoppholdsareal (PBL 12-7 nr. 4): H-2300 gjelder ved beregning av BYA for terrasse/balkong. Det tillates ikke uteplasser på terreng i front av bygning der terrenghelning er brattere enn 1:3.

3.7 Terrenginngrep (PBL 12-7 nr. 1):

All utbygging skal tilpasse seg og ta hensyn til naturlig terreng, vegetasjon og bekkene/flomvegene i området.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Der det blir nødvendig skal det tilsås med stedegen vegetasjon. Vekstjord sidelagres for reetablering. Plen er ikke tillatt.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Vegetasjonen skal i så stor grad som mulig reetableres inntil bebyggelsen ved ferdigstilling. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal utføres så skånsomt som mulig, med så små trasébredder som mulig. De skal ryddes, planeres og tilsås slik at vegetasjon blir reetablert.

Bekketraséer merket H320 og vassdrag skal ha 6 meter bredt vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal ikke berøres annet enn for kryssing med vegtrasé, nødvendige inngrep som følge av vegtrasé og i anleggsarbeidet. Kryssing av vassdrag med hogst-/anleggsmaskiner ol. skal kun gjøres der det skal etableres permanente vegkryssninger, som bruer/klopper/kulverter/stikkrenner. Terrengoverflaten i sonen må beskyttes før en kjører og en må unngå erosjon og sedimenttransport i bekken. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for kryssing av sonen.

Det skal ikke graves lavere enn til 0,5 meter over bekkenivå ved normalvannstand, målt vinkelrett på bekkens hovedretning. Unntaket er der en skal krysse sonen med VA-grøft som må dypere.

3.8 Overvannshåndtering (PBL 12-7 nr. 4):

Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift og iht. flom- og overvannsplan datert 11.02.2021 [og overvannskart datert 15.5.2023](#). Helhetlig overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan, og nye utbyggingstiltak skal ha lokal åpen og naturbasert overvannshåndtering. Teknisk plan skal vise hvordan vannet kan infiltrere og fordrøyes innenfor planområdet, slik at økt avrenningshastighet og – mengde til områder nedstrøms planområdet ikke oppstår. Det skal utarbeides en detaljert drift- og vedlikeholdsplan for ettersyn og vedlikehold [av](#) alle flom- og overvannstiltakene. Drift- og vedlikeholdsplanen skal være vedlegg til teknisk plan.

Lukkede strekninger i nordre bekkeløp skal åpnes og etableres slik som beskrevet i flom- og overvannsplanen. Det skal også etableres flomvoll/ledevoll for ekstra sikkerhet som illustrert i flom- og overvannsplanen, jf. rapport Norconsult AS, datert 11.2.2021.

Avrenning skal håndteres med dreneringsløsninger og lokaltilpassede tiltak, for å ikke øke mengde og hastighet på avrenningen. Disse løsningene skal være åpne og alle overflater på bakkenivå skal være permeable. Drens-/overflatevann skal ledes slik at en får nærmest mulig dreneringsfordeling fra hele området til de nedstrøms områdene som de naturlig gjør før utbyggingen. Ukontrollerte utslipp til terreng må unngås.

Det skal utarbeides en plan for hvordan en håndterer en flomsituasjon i utbyggingsperioden, med tanke på å hindre erosjon, sedimenttransport og vann på avveie.

Dypdreneringsgrøfter og øvrige tiltak skissert i flom- og overvannsplanen, og vist i plankartet, skal etableres.

Grønne tak, ev. blå-grønne på flate tak, skal prioriteres fremfor andre løsninger. Det stilles ikke krav til fordrøynings tiltak ut over overvannsplan hvis grønne tak etableres med en jorddybde på 30-50 cm samt at parkeringsplasser på terreng og veier opparbeides med permeable flater. Hvis andre løsninger velges så må det etableres ekstra åpen naturbasert fordrøyning på den aktuelle tomte, som tar imot vannet fra taknedløpene. Fordrøyningsvolumet skal være stort nok, slik at avrenningen fra tomte/eiendommen ikke øker i forhold til førsituasjonen. Da vassdragene nedstrøms er sårbare, så skal det ved beregning av overvann tas utgangspunkt i 200 års gjentaksintervall og benytte ny IVF-kurve for nedbør i Lillehammer kommune (på kommunens nettside), inkludert 40 % klimapåslag.

Avrenningskoeffisient på 0,3 og 0,95 skal da benyttes for hhv naturlig før situasjon og for tett takflate, noe som tilsvarer ca. 23 m³ ekstra fordrøyningsvolum pr da tett takflate. Utløpet fra fordrøynings tiltaket skal ledes kontrollert til nærmeste dypdreneringsgrøft. Takavrenning med pukkmagasin bør være plassert øverst på tomtene for å unngå ukontrollert avrenning.

Veggrøfter skal ha minimum 0,5 m bunnbredde og 0,53 m dybde i åpent grøfteprofil.

Dypdreneringsgrøfter, inkludert de langs vegene, skal i tillegg ha minimum 1 meter dybde under med puk og/eller frostsikre løsmasser.

Det skal være dypdreneringsgrøfter langs alle vegene i hellende terreng og vegoverflaten skal helle mot disse grøftene, slik at eventuell overflateavrenning på vegene renner ned i dypdreneringsgrøft for ekstra infiltrasjon, fordrøyning og forsinkelse. Dette reduserer også faren for erosjon av vegoverflaten. Der vegen går parallelt med bekketraseen skal grøfta være på motsatt side i forhold til bekken.

Dypdreneringsgrøftene fungerer som flomveger i planområdet ved å sikre trygg bortledning av overvann fra oppstrøms områder og i planområdet. I tillegg bidrar de til ekstra infiltrasjon, fordrøyning og forsinkelse.

Stier, turveger og skiløyper skal etableres utenfor 6 meters vegetasjonssone langs bekker/vassdrag. Innenfor hensynssone kan det plasseres løse gjenstander som benker, bord el. Hensynssone kan krysses med små naturlige tråkk/stier der bruer/klopper etableres på påler eller tilsvarende, som ikke påvirker bekkeløpet.

Kryssinger av bekkene av både veger og skiløypetraséer skal utføres tilnærmet vinkelrett på bekken med lavbrekk på vegen for å unngå at vannet ledes nedover langs vegene hvis kryssingen går tett.

Innkjøringer til tomter skal utføres enten som støpt platebru over grøft eller med min. 600 mm stikkrenner. Stikkrenner ellers i planområdet skal være min. 600 mm.

Det skal ikke gjøres tiltak i bekkeløpene eller kantvegetasjon innenfor områdene markert med hensynssone H320, unntak fra dette er beskrevet i punkt 3.7 og 8.2.

Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, som permeabelt dekke med fordrøyning i løsmassene under. Overflateavrenning ledes til nærliggende/tilgrensende dypdreneringsgrøft for ekstra infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning.

Overvannshåndteringen skal samkjøres med planene oppstrøms, hhv for Nestingsætra og Kringelåslia Nedre.

Detaljert overvannsplan skal vise de samlede tiltak og tiltakene på det enkelte utbyggingsområdet og skal foreligge senest ved byggesøknad. Planen skal være utført av kompetente fagpersoner som er ansvarlig prosjekterende. Utførelse av tiltakene i detaljplan for overvann skal tilsvarende ha en ansvarlig utførende for arbeidene iht. detaljplan overvann. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

3.9 Snøopplag

Snøopplag må plasseres et stykke vekk fra bekker i området, for å sikre fordrøyning og at avrenning ikke skjer direkte i bekkene. Areal for snøopplag skal vises i utomhusplan, jf. 3.1. Annen veggrunn og friområder kan benyttes til snøopplag der dette er mulig, se 5.2 og 6.1.

3.10 Renovasjonsanlegg

Type renovasjonsanlegg, plassering, dimensjonering og utforming skal avtales med renovasjonsselskapet i området.

3.11 Belysning (PBL 12-7 nr. 4): Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen. **Det tillates ikke fasadebelysning utover belysning på terrasse og belysning på fasade ved inngangsdør**

3.12 Energiforsyning, klima og miljø (PBL §12-7 nr.3): Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger i henhold til gjeldende krav til energi TEK. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Det skal tilrettelegges for lademuligheter for elbil på parkeringsområder ved bebyggelse.

Det skal utarbeides klimagassregnskap i henhold til TEK 17, § 17-1 iht. veiledning TEK og veileder klimagassregnskap.

3.13 Solcellepanel (PBL § 12-7, nr. 3)

Solcellepanel som er integrert i tak og/eller fasader tillates. Solcellepanel på tak skal ha samme helning som taket. Frittstående solcelleanlegg utenom bygninger tillates ikke.

3.14 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingssskap mv (PBL § 12-7, nr. 2):

Nettstasjoner, fordelingssskap mv. kan plasseres på alle områder regulert innenfor hovedformålene bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pkt. 1.1.

3.15 Byggegrenser (PBL § 12-7, nr. 2):

3.15 Byggegrense fremgår av plankartet. Mot LF og intern grønnstruktur – friområde (GF) går byggegrense i formålsgrense eller i flomfaresone.

3.16 Kabler og ledninger (PBL § 12-7, nr. 2):

Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

3.17 Vann og avløpsnett (PBL § 12-7, nr. 4):

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. VA-grøfter skal vurderes å kombineres med overvannstiltak, spesielt på flate strekninger.

3.18 Gjerder (PBL § 12-7, nr. 2):

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. Frittstående levegger er ikke tillatt.

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

3.19 Antenner og flaggstenger (PBL § 12-7, nr. 2):

Parabolantennene tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Flaggstenger tillates ikke.

3.20 Skitrafikk (PBL § 12-7, nr. 2):

Innenfor hele planområdet, med unntak av bekketraséer inkludert hensynssone, kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skianlegg. Der H320 krysser alpintrasé kan hensynssonen benyttes som alpintrasé. Terrenginngrep tillates kun unntaksvis og må omsøkes. Preparering med løypemaskin er kun tillatt i områder avsatt til skianlegg (BSA.)

3.21 I anleggsperioden

I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket SKV, SVG og BFK benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. I de flate områdene nær bekken skal naturlige løsmasser og steinur sikres ved at man legger ut et bærelag eller tilsvarende til å kjøre på. Områder for etablering av hovedriggområder skal begrenses til inntil 4 innenfor område BFK eller SKV. Disse skal vises i en samlet riggplan ved søknad om igangsetting av byggearbeider/tiltak. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter regulert formål.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

4.1.1 Fritidsbebyggelse (BFK1-14)

Innenfor områdene markert BFK, kan det etableres fritidsbebyggelse iht. følgende bestemmelser. Utleie av fritidsboliger er tillatt.

a) Utforming og plassering (PBL 12-7 nr. 1)

All bebyggelse skal innenfor de enkelte delfelt harmoniseres med tanke på plassering, orientering og terrengtilpasning. Mønelinjer kan ligge både på langs og tvers av kotene.

Eventuelt nødvendig grøfteareal ut over det som er regulert til annen veggrunn, skal legges innenfor byggeområdet.

Mot alpintrasé sør i område BFK1,2,4,5,6 og 7, skal det bevares vegetasjon mot alpintrasé i sør.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde ved fasade skal i sum ikke overstige 3,0 m fra opprinnelig terreng og punkt 3.7 ovenfor skal følges.

b) Høyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Hvor ikke annet angitt skal bebyggelsen utformes med saltak som hovedform. Takvinkel 14-35 grader. Sekundære bygningsdeler kan ha horisontale tak.

Høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sokkeletasje tillates der terrenget ligger til rette for det og kreves der terrenget er 1:4 eller brattere, men punkt 3.7 ovenfor skal følges mht. terrenginngrep. Høydekrav og grad av utnytting er angitt i bestemmelsene for de enkelte delfelt.

Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er definert i tabell og måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved evt. ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

For blokkbebyggelse tillates innskutt volum i takflaten mot øst hvis det velges saltak.

c) Estetiske forhold

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg.

Materialer for bebyggelse skal være bruk av naturstein, skifer og treverk.

Terrengmurer skal være i naturstein.

Ved bruk av kjeller/sokkel til parkering kan det sjaktes ut over en bredde på 5 m for montering av rømningsport og garasjeport.

Fargesetting skal være mørke jordfarger. Evt. staffasje som for eksempel vindskier/vindusomramminger skal være i hyttas/byggets hovedfarge.

Grønne tak, ev. blå-grønne på flate tak, skal prioriteres fremfor andre løsninger som taktekkning på alle bygg, så lenge krav i TEK kan overholdes. Tre og skifer kan benyttes under forutsetninger om krav til ekstra fordrøyning, som nevnt under punkt 3.8 ovenfor. Materialer skal være i ikke-reflekterende materialer med unntak av vinduer og ved bruk av solcellepaneler/solfangere, der hensynet til fornybare energiløsninger og bærekraftig utvikling og materialvalg skal prioriteres. Ny bebyggelse skal ha en helhetlig utforming. Fargepaletter for det aktuelle delfelt skal følge byggesøknaden.

Ved horisontale tak skal takflaten utformes med blågrønt dekke for overvannsfordrøyning.

d) Byggesystem

Det skal ved hovedbæresystem i tre dokumenteres reduksjon av klimagassutslipp på min. 20% sammenlignet med referansebygg iht. NS3720 for fasene fra og med A1 til og med A5.

Felt	Areal, m ²	Maks. %-BYA	Type bebyggelse	Gesims/møne (hovedbæresystem i tre)	Gesims/møne	Takform	Etasjer	Parkering						
BFK1	3650	40%	Konsentrert/firemanns	8,5m/11m	8,5m/11m	Saltak	23 + evt. parkeringskjeller/sokkel	På bakken og/eller parkeringssokkel/kjeller						
BFK2	4325													
BFK3	2716													
BFK4	3502													
BFK5	6490		Lavblokk	11,5 m/15 m	10,5 m/14 m	Saltak	3 + evt. parkeringskjeller/sokkel	Parkeringssokkel/kjeller						
BFK6	5394													
BFK7	4966													
BFK8	1522		Konsentrert/kjede	8,5 m/11 m	8,5 m/11 m	Saltak	23 + evt. parkeringskjeller/sokkel	På bakken og/eller parkeringssokkel/kjeller						
BFK9	7304								Konsentrert/åttmanns	8,5 m/11 m	8,5 m/11 m	Saltak/pulttak	3 med sokkel/integreert parkeringskjeller	På bakken og/eller parkeringssokkel/kjeller
BFK10	3368													
BFK11	3722	40%	Tettstilte frittstående fritidsboliger	4,5 m/7 m	4,5 m/7 m	Saltak	2	På bakken						
BFK12	2843													
BFK13	2125													
BFK14	7546													

e) Bestemmelser for de enkelte delfelt

Parkeringskjeller eller parkering i sokkeletasje med åpen front kreves der terrenget er brattere enn 1:4. Krav/retningslinjer for terrengendringer beskrevet i punkt 3.7 ovenfor skal følges. Gjesteparkeringsplasser tillates etablert på bakkenivå.

Delfeltene BFK12, 13 og 14 skal bebygges med tettstilte frittstående fritidsboliger med saltak. Bebyggelsen skal ha et enhetlig formspråk med gavler mot vest og mønelinjer på tvers av kotene. Ved terrenghelning brattere enn 1:4 kan bebyggelsen plasseres på søyler fritt ift terrenget. I denne

situasjonen skal høyder referere til fritidsboligens gulvnivå i hovedetasje. I forbindelse med bygningsmessige tiltak, spesielt fundamentering og markisolasjon, skal arealet dette beslaglegger revegeteres ved ferdigstillelse, med stedegen vegetasjon.

Byggeområde BFK14, - Plan for gjenbruk av jordmasser

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BFK14 skal det foreligge plan for gjenbruk av jordmasser (ploglag og underliggende jordsmonnslag), jf. pkt. 4.3

Der leilighetsbygg plasseres foran parkeringskjeller, skal referanselinjen for høydemåling være gjennomsnittlig planert terreng, og leiligheter tillates i sokkeletasje.

Private uteoppholdsarealer i alle BFK kan etableres som veranda, terrasse, balkong eller på terreng, direkte knyttet til boenheten. Privat uteoppholdsarealene kan være inntil 30 m².

f) Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Parkeringsareal regnes med i bebygd areal. Ved terreng brattere enn 1:4, skal det bygges parkeringskjeller eller parkering i åpen sokkelfront, mens gjesteparkering kan legges på terreng i tilknytning til bebyggelsen. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. For leilighetsbygg skal parkering som hovedregel være parkering under byggene. BYA til parkeringsplass på terreng regnes som 18 m² pr plass. Parkeringsplasser skal være gruslagt, og eventuell overflateavrenning og drenering skal ledes til nærmeste dypdreneringsgrøft.

For delfelt BFK 5, 6 og 7 skal parkeringsløsning under bebyggelse/terreng velges, der en må ta hensyn til det som er nevnt under punkt 3.7 og 3.8 ovenfor.

Det tillates etablering av carporter, biloppstillingsplasser og kantparkering. Kantparkering kan ikke benyttes langs SKV1, kun for stikkveger inn til delfeltene. Men disse etableringene må ikke komme i konflikt med overvannstiltakene.

For fritidsboliger skal det etableres biloppstillingsplasser i henhold til følgende oversikt:

Fritidsboligenheter:	min. 1 p-plass pr. boenhet hvor 5% skal være HC-tilpasset
Gjesteparkering:	0,2 p-plass pr. boenhet hvor 5% skal være HC-tilpasset

Avrunding av HC-behovet skal sees samlet for fritidsboligenheter og gjesteparkering.

Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal foreligge ved søknad om byggetillatelse og vises i situasjonsplan. På parkeringsplassene skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype.

4.23 Skianlegg (BSA1-2)

I områder merket BSA skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarter. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger, men det skal tas hensyn til bekker med kantvegetasjon, som bl.a. nevnt under kapittel 3 og punkt 9.3. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet. Innenfor området tillates plassering av tiltak for overvannshåndtering. Terrengarbeider og kryssing av bekker og bekkefar skal framgå av byggesøknad, og utføres i tråd med kapittel 3 ovenfor og

rekkefølgebestemmelsene i punkt 9.3.

Planlagt skiløype i BSA1 sørøst for den øvre del av planområdet vil avskjære overvannsavrenningen fra Nestingsætra. Hvis det gjøres terrengendringer ved etablering, så må det anlegges ei dypdreneringsgrøft på oversida, med ei 200 mm stikkrenne gjennom skiløypa som leder overvannet til dypdreneringsgrøfta sør for vegen ved BFK4.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

5.1 Kjøreveg (SKV1-3)

Områder merket SKV er privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger og snuhammere. Vegen skal være gruslagt. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens vegnormaler. Vegene skal vinterbrøytes.

Veger og parkeringsplasser skal ha permeabelt dekke, med helning bort fra bekketrase der de ligger langs bekkene, og kunne vinterbrøytes.

Adkomstpiler er veiledende plassert.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Alle sideinngrep i form av skjæringer og fyllinger langs vegen skal istandsettes og revegeteres snarest og senest 1 år etter at vegen er etablert. Der det brukes støttemur må dette være ved bruk av stedegen stein eller tilsvarende type naturstein.

Private veger skal være åpne for allmenn ferdsel.

5.2 Annen veggrunn, grøntareal (SVG1-8)

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntareal, er i hovedsak avsatt med en bredde på 4 meter ved byggeområder. Øvrig nødvendig areal til skjæring/fylling skal være del av områdene regulert til fritidsbebyggelse, jf. bestemmelse 4.1.1 a). I områdene kan det anlegges kjøreveger, parkering og snuhammere, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Det det brukes murer må dette være ved bruk av stedegen stein eller tilsvarende type naturstein.. Områdene SVG1-8 kan benyttes til snøopplag der de ikke kommer i konflikt med dypdreneringsgrøftene.

Skjæringer og fyllinger skal revegeteres ved tilsåing med stedstilpasset frøblanding. Skjæringer/fyllinger på over 2 meter skal i tillegg beplantes for å unngå erosjon. Løsmasseskjæringer og terrengmurer kan ikke være over 3 meter høye. Det stilles ikke høydekrav til fjellskjæringer.

Alt areal skal revegeteres ved tilsåing med stedstilpasset frøblanding og at skjæringer/fyllinger over 2 meter i tillegg skal beplantes.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

6.1 Friområde (GF1-8)

Områder merket GF er friområder og skal kunne benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det tilrettelegges for gapahuk, bål plass, sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Unntaket er de områdene som er merket med H320. Innenfor hensynssone kan det plasseres løse gjenstander som benker, bord el. Hensynssone kan krysses med små naturlige tråkk/stier der bruer/klopper etableres på påler eller tilsvarende, som ikke påvirker bekkeløpet. Det tillates plukkhogst for vedlikehold.

GF1, GF2 og GF3 er primært arealer for ski in/ski out, og vegetasjon kan tilpasses dette. Plukkhogst og mindre terrengarbeider for ski in/ski out og turstier er tillatt, men da i hht punkt 3.7.

GF1 kan benyttes til snøopplag der det ikke kommer i konflikt med dypdreneringsgrøftene.

Midlertidige inngrep i byggefasen som er nødvendige for å få etablert planlagt bebyggelse tillates, men det må da være i hht punkt 3.7. I slike tilfeller skal stedlig vegetasjonsdekke mellomlagres og benyttes for istandsetting og reetablering av stedlig vegetasjon. Områdene skal være tilrettelagt for reetablering senest ett år etter at tilgrensende bebyggelse er tatt i bruk.

Innenfor område GF4 kan det etableres felles lekebakke på vinterstid, som vist i illustrasjonsplan datert 30.9.2021. Tilrettelegging for lek med nødvendige enkle tekniske innretninger tillates. Nødvendig sikringstiltak skal etableres, både ift. tilstøtende fritidsboligområder og de innretninger som inngår i arealets funksjonalitet.

Innenfor område GF4 kan det etableres kjøreadkomst til nedre del av byggeområdet BFK9 ved angitt adkomstpil. forutsatt at hensyn til flomfaresonen ivaretas jf. bestemmelse 8.2. Kryssingen skal bestå av platebru over hensynssonen, og det skal ikke oppstå fare for tetting av porevolum i faresonen.

6.2 Turveg (GT1-2)

Regulert areal til turveg kan utbedres både som turvegfunksjon og som skogsbilveg tilhørende LNF-formål, men det må da gjøres i hht punkt 3.7. Turvegen skal være åpen for allmenn ferdsel.

7 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL. § 12-5 NR. 5)

7.1 ~~Landbruksformål~~ Friluftformål (L~~L~~F1-8)

Områdene avsatt til ~~landbruksformål~~ friluftformål skal i hovedsak benyttes til friluftsliv, og kan benyttes til beite ~~landbruks~~–og skogsformål/skogsdrift med hensyn til friluftsliv. Det tillates ikke tiltak eller inngrep i disse områdene som begrenser eller hindrer bruk av områdene i henhold til reguleringsformålet.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6, jf. § 11-8 bokstav a)

8.1 Sikringssone frisikt (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres/fylles opp høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

8.2 Faresone flom (H320_1-3)

H320 er hensynssone avsatt med 6 meter på hver side rundt bekker innenfor planområdet. Kantvegetasjon rundt bekkene skal bevares og det tillates ikke terrenginngrep eller tiltak innenfor områdetfaresonen. Unntaket er tiltakene i forbindelse med gjenåpning og utbedring av Gunnerheimbekken, og i smale korridorer ved etablering av bruer/klopper/kulverter/stikkrenner der det senere skal etableres permanente krysninger. Terrengoverflaten i sonen må beskyttes før en kjører og en må unngå erosjon og sedimenttransport i bekken. I utbyggingsperioden og etter ferdig utbygging må det påses at bekkene og vegetasjonsbeltet ikke blir berørt av skogs- eller anleggsmaskiner i hht kapittel 3 og punkt 9.3. Bekken må ettersees og renskes for rask, sedimenter el. ved behov.

8.3 Hensynssone grønnstruktur H540

Innenfor H540_1-5 skal vegskjæringer utføres med en kombinasjon av terrengmurer og terrengmodellering, slik at inngrep i sideterreng blir begrenset. Tiltakene skal begrense inngrep i sideareal, slik at fare for ras, skred, erosjon og avrenning ikke øker. Berørt areal skal revegeteres med stedege vegetasjon, og det skal plantes trær av stedege arter.

Løsmasseskjæringer og terrengmurer kan ikke være over 3 meter høye. Det stilles ikke høydekrav til fjellskjæringer. Maksimal høyde for løsmasseskjæringer – 2 m og helning maks 1:2/1:1,5. Maksimal høyde på terrengmur – 2,5 m.

Innenfor H540_5-10 skal vegetasjon bevares, som vegetasjonsskjerm mellom bebyggelse og alpintrasé.

8.4 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Hensynssonene omfatter arealer for ulike overvannstiltak, som fordrøyning og infiltrasjon langs veg. Tiltakene må ettersees jevnlige og vedlikeholdes ved behov. Det må ikke gjøres tiltak innenfor disse sonene som hindrer funksjonen disse områdene skal ha.

Innenfor H410-2-4 skal det etableres flom-/ledevoll iht. flom- og overvannsplan datert 11.02.2021.

H410_1 Drenering/fordrøyning av overvann langs veg

H410_2 Flom-/ledevoll iht. flom- og overvannsplan datert 11.02.2021.

H410_3 Flom-/ledevoll iht. flom- og overvannsplan datert 11.02.2021.

H410_4 Flom-/ledevoll iht. flom- og overvannsplan datert 11.02.2021.

H410_5 Flom-/ledevoll iht. flom- og overvannsplan datert 11.02.2021.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL § 12-7 NR. 10)

9.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge:

Plan for gjenbruk av jordmasser (ploglag og underliggende jordsmonnslag).

Planen skal beskrive hvordan jord fra jordbruksarealer innenfor planområdet som ikke er skiløype/skianlegg skal tas vare på, herunder mellomlagring og gjenbruk til matproduksjon ved nydyrking eller jordforbedring. Planen skal godkjennes av kommunen.

Plan for å unngå spredning av ugras og fremmede arter (svartelistarter).

9.2 Krav til situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplan og utomhusplan (jf. pkt. 3.1) for det aktuelle delfelt skal følge byggesøknad.

9.3 Krav til teknisk plan

Teknisk plan (jf. pkt. 3.2) skal vedtas administrativt av Øyer kommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet. Denne skal inkludere helhetlig overvannsplan. Teknisk plan skal gjennomgås med uavhengig kontroll av fagkyndig. Uavhengig kontroll skal vedlegges sammen med teknisk plan ved søknad om tillatelse til tiltak.

9.4 Krav i forbindelse med flom- og overvann

Senest i forbindelse med første byggesøknad innenfor et delfelt skal det redegjøres for detaljerte overvannstiltak (se 3.8 om detaljert overvannsplan) innenfor det aktuelle delfeltet, samt hvilke overvannstiltak som må utføres i forbindelse med tiltaket.

Det kan ikke gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse, før nødvendige overvannstiltak er etablert. Tiltakene kan godkjennes områdevis som ledd i byggesøknad.

Før det foretas hogst og bruk av anleggsmaskiner i planområdet må bekketraseer og minimum 6 meters vegetasjonsbelte på hver side sikres. Det samme gjelder for områdene markert GF.

Iht. 3.1, skal det i forbindelse med byggesøknad gjøres en vurdering av hvor det skal bevares vegetasjon innenfor planområdet og hvilke områder det skal unngås å kjøre på med hogst-/anleggsmaskin.

Før utbygging av nedre del av planområdet skal bekketraseen i Gunnerheimbekken gjenåpnes. Bekkeløpet og krysninger skal også dimensjoneres for å tåle en 200 års flom inkludert 40% klimapåslag. I tillegg skal det opparbeides ca. 0,5 meter høye flom-/ledevoller på utsiden av vegetasjonssonene (innenfor H410_2-5) som en ekstra sikkerhet.

9.5 Krav til opparbeidelse av vann og avløp

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på byggeområdene i planområdet skal hovedtraséer for vann og avløp være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, være ferdigstilt og overlevert til kommunal drift og vedlikehold.

9.6 Krav til opparbeidelse av veg

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på byggeområdene i planområdet skal hovedtrasé for veg som er nødvendig for tilkomst til det aktuelle delfelt, være opparbeidet i henhold til godkjent vegprosjektering.

9.7 Krav til opparbeidelse av nett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på byggeområde i planområdet, skal nødvendig energinett for det aktuelle delfelt, være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via anlegg i bakken.

9.8 Revegetering

Alle berørte overflater skal revegeteres innen ett år etter ferdigstilling med stedstilpassede frøblandinger og/eller ved at toppjord med frøbank legges tilbake.

9.9 Krav til etablering av renovasjonsanlegg

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på byggeområdene i planområdet, må renovasjonsplass og -anlegg være opparbeidet.

9.10 Utbyggingsavtale

Før første ferdigattest blir gitt ~~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.

9.11 Skiløype

Fra områderegulering/utbyggingsprogram:

Innen hvert utbyggingsområde skal det legges til rette for og etableres skiløyper og turstier før bebyggelse innen området tas i bruk.

Skiløype/tursti langs Storsteinsvegen fra Hundersetervegen og frem til undergangen ved portalen til Fjellgrenda skal etableres før bebyggelse innen planområdet tas i bruk. ~~Dette gjelder det arealet som omfattes av denne reguleringsplanen.~~