

Reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter

Reguleringsbestemmelser, datert 22.05.25

Detaljregulering

PlanID 202403

Saksnummer 23/2002

1. Planens formål

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre utvikling av Øyer aktivitetssenter med tilhørende parkområde, i Øyer kommune.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert 15.05.25.

1.1 Arealformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Naturområde (GN)
- Turveg (GT)
- Friområde (GF)
- Park (GP)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (PBL §12-6, §12-7 og §11-8)

- Nedslagsfelt drikkevann (H110)
- Frisiktsone (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Rød støysoner (H210)

- Gul støysone H220)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområde (PBL §12-7)

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes kulturminnemyndigheten, iht. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.2 Universell utforming

- Alle offentlige arealer skal opparbeides etter prinsipper om universell utforming.
- Bruk av trær og planter med stort pollenutslipp, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås.

2.3 Vassdrag

Alle tiltak som vurderes å kunne påvirke Moksa skal avklares med Innlandet fylkeskommune før igangsetting.

2.4 Overvannshåndtering

- Prinsipper i overvannsplan (Overvannsplan for Øyer aktivitetssenter, datert 2024-10-03) skal legges til grunn for prosjektering og håndtering av overvann. Alt overvann skal håndteres lokalt.
- Det skal etableres avskjærende flomveg som hindrer at oppstrøms avrenning utgjør en fare for bebyggelse. Flomvegen skal dimensjoneres for en nedbørshendelse med 200-års gjentakintervall med 40% klimapåslag.
- Det skal etableres tiltak for å fordrøye og/eller infiltrere økt overvannsavrenning grunnet etablering av tette flater. Overvannstiltak skal dimensjoneres for en nedbørshendelse med 200-års gjentakintervall og 40% klimapåslag.

2.5 Klima og miljø

- Energiforbruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktivitet skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang, samt valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Det skal etterstrebtes lokal massehåndtering innenfor planområdet.
- Det tillates aktiv bruk av tak og fasader til eksempelvis solceller, men dette skal ikke påvirke bygningen negativt estetisk.
- Bebyggelse skal prosjekteres for å være robust til å tåle et endret klima.

2.6 Byggegrense

Byggegrenser er vist i plankartet. Det tillates gjenoppbygging av etablert VA-anlegg etter eventuell brann eller naturskade innenfor byggegrensen. Innenfor arealformålet o_BOP tillates det etablert parkeringsplasser som bryter byggegrensen mot offentlig veg.

2.7 Anleggsfase

2.7.1 Støy

Støyretningslinje (T-1442/2021) skal legges til grunn for anleggsfasen.

2.7.2 Trafikksikkerhet og framkommelighet

God og trafikksikker framkommelighet for alle trafikanter skal opprettholdes i hele anleggsfasen. Det stilles særlige krav til trafikksikkerhet for barn og unge på skoleveg og i fritiden. Midlertidige gang- og sykkelveger skal etableres uten unødige omveger, stigninger, være godt merket og skiltet.

2.8 VA-anlegg

Eksisterende kommunale VA-anlegg som blir berørt av utbyggingstiltaket skal ivaretas og legges om der dette er nødvendig. Tiltak skal godkjennes av VA-avdelingen i Øyer kommune før igangsetting av arbeidene. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunal VA-norm.

2.9 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.

2.10 Forurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurensning grunn som ikke tidligere er registrert, skal kommunen varsles og behov for undersøkelser og tiltak vurderes i tråd med gjeldende regelverk. Hvis forurensning grunn påvises, skal det utarbeides tiltaksplan.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

Arealformålet er regulert til boligbebyggelse.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

3.1.2.1 Formål

Innenfor arealformålet tillates det etablering av offentlig tjenesteyting i form av arbeids- og aktivitetstilbud på dagtid og aktivitet som fremmer samfunnsengasjement, helse og trivsel for innbyggerne.

3.1.2.2 Utnyttingsgrad og byggehøyder

- Det tillates en utnyttingsgrad på inntil 60% BYA.
- Bebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på 8 meter og maksimal gesimshøyde på 4 meter over ferdig grunnmur. Det tillates at nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal høyde 1 meter over takflaten, innenfor et areal på maksimalt 15% av takflaten og utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Pipe kan overstige mønehøyden med 1 meter.
- Bygninger skal ha saltak. Mindre bygningsdeler kan etableres med andre takformer.

3.1.2.3 Søknad om tillatelse til tiltak

Søknad skal inneholde:

- Snitt som viser
 - Sammenheng mellom terreng, eksisterende omkringliggende bebyggelse og ny bebyggelse.
 - Ev. støttemurer og gjerder.
- Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretning.
 - Tomtegrenser og byggegrenser.

- Utforming av private og allment tilgjengelige utearealer med høyder, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, forstøtningsmurer, uteoppholdsareal, gangsoner, utvendig trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Utforming av parkerings- og logistikkarealer, samt sykkelparkering.
- Tilrettelegging for universell utforming.
- Anlegg for vann og avløp.
- Brannoppstilling
- Overvannshåndtering.
- Renovasjonshåndtering.

3.1.2.4 Arkitektur og utforming

- Nye arealer og bygg skal utformes med vekt på høy arkitektoniske og estetisk kvalitet. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med området. Det skal redegjøres for dette i søknad om byggetillatelse.
- Ny bebyggelse skal utformes med etasjehøyde, konstruksjoner, materialer og adkomst for å oppnå høy fleksibilitet. Det skal vurderes muligheter for sambruk og flerbruk av arealene. Dette skal det redegjøres for ved søknad om tiltak.
- Det tillates ikke blanke reflekterende flater med unntak av vinduer.
- Det tillates etablert gjerde og skjermvegg med høyde på inntil 2 meter i formålsgrensa mellom arealformålene o_GP og o_GT. Det skal sikres at gjerde/skjermvegg kan åpnes for å sikre adkomst til o_GP for større kjøretøy.

3.1.2.5 Parkering

- Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. 100 m² bebyggelse (BRA). Arealkrav per parkeringsplass er min. 20 m². 10% av parkeringsplassene skal etableres som HC-plasser.
- Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² bebyggelse (BRA). Plassene skal anlegges nærme hovedinngang.

3.1.2.6 Øvrige forhold

- Det tillates etablert trafo og nødvendig infrastruktur for elforsyning innenfor arealformålet.
- Innenfor arealformålet tillates det etablert arealer for renovasjon. Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal avklares med GLØR.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_SKV)

- o_SKV1 omfatter offentlige kjørearealer, fv. 2554 Kongsvegen. For tiltak som berører fylkesvegen skal det utarbeides byggeplan med nærmere føringer for trafiksikkerhetstiltak. Byggeplanen skal godkjennes av fylkeskommunen.
- o_SKV2 omfatter offentlig kjørearealer, avkjøringen til Øyer aktivitetssenter.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Arealformålet er offentlig og kan benyttes til belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, grøfter, samt skjærings- og fyllingsutslag ol. som naturlig tilhører arealformålet. Arealene skal i nødvendig grad ryddes for vegetasjon for å sikre sikt langs veien.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (o_GN)

Arealet skal benyttes til naturområde.

3.3.2 Turveg (o_GT)

Innenfor arealformålet kan det etableres en turveg med bredde på inntil 3 meter. Det tillates mindre justeringer av arealformålet inn i tilgrensende arealformål (o_BOP og o_GP) for hensiktsmessig tilpasning til eksisterende VA-anlegg og vegetasjon, men turvegens bredde på 3 meter skal sikres.

3.3.3 Friområde (o_GF)

Arealet skal benytte som friområde. Det tillates tiltak for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon.

3.3.4 Park (o_GP)

Innenfor arealformålet tillates tiltak for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon. Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

Området VFV omfatter vassdraget Moksa og er offentlig. Det tillates ikke inngrep i vassdraget, utenom for reetablering av turstiforbindelse innenfor bestemmelsesområde #100 iht. bestemmelse 5.1.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Nedslagsfelt drikkevann – sikringssone 3 (H110_3)

Innenfor sonen tillates det ikke:

- a) Industri eller annen virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten.

4.1.2 Nedslagsfelt drikkevann – sikringssone 2B (H110_2)

Innenfor sonen tillates det ikke:

- a) Restriksjoner i bestemmelse 4.1.1.
- b) Uttak av løsmasser dypere enn 3 m over grunnvannsspeilet og 3 m over sjiktet av tette masser, herunder tiltak som kan punktere det tette sjiktet, bortsett fra det som er nødvendig for vannverkets drift.
- c) Tanker for petroleumsprodukter eller liknende i størrelse over 3 m³. Tanker inntil 3 m³ tillates når de plasseres i tett tank i åpent rom som sikrer at væske som lekker ut fra tanken ikke kan trenge ned i grunnen. For øvrig tillates fat inntil 200 l som er i bruk. Lagring av flere fat er forbudt.
- d) Lagring av plantevernmidler eller andre kjemikalier i større mengder enn for sesongen tilsier.
- e) Infiltrasjon av avløpsvann i grunnen. Avløpsledninger skal være tett og føres ut av området. Avløpsledningen må tetthetprøves eller inspiseres på annen måte med jevne mellomrom.

4.1.3 Nedslagsfelt drikkevann – sikringssone 2A (H110_1)

Innenfor sonen tillates det ikke:

- a) Restriksjoner i bestemmelse 4.1.1 og 4.1.2.
- b) Ny bebyggelse
- c) Avløpsledninger
- d) Uttak av løsmasser

4.1.4 Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over terreng.

4.1.5 Andre sikringssoner – utløpskanal kraftverk (H190)

Ved søknad om tiltak innenfor sikringssonen skal vannverkseier varsles og risiko for skade på utløpskanalen avklares.

4.1.6 Rød støysone (H210)

Det tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse innenfor H210.

4.1.7 Gul støysone (H220)

Støyretningslinje T1442/21 skal legges til grunn for tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2 Sone for særlige hensyn (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensyn naturmiljø (H560)

- Innenfor H560 skal kantvegetasjon bevares for å gi levested for dyr, vannlevende organismer og planter, samt håndtere avrenning, forurensning og utrasning mm. Det tillates ikke etablert nye tiltak eller bygninger innenfor hensynssona.
- Det tillates skjøtsel av kantvegetasjon som berøres av bestemmelsesområde #100 (bestemmelse 5.1) for å ivareta turstiforbindelse over Moksa.
- Det tillates gjennomført hogst for etablering av overvannstiltak, iht. bestemmelse 2.4. Ved tiltak skal prinsippet om behovsprøvd hogst legges til grunn og berørte områder skal tilbakeføres og revegeteres når tiltaket er gjennomført.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#100)

Det er tillatt å reetablere steinsatt tursti over Moksa tilbake til sin opprinnelige tilstand dersom denne blir utsatt for naturskader som gjør at forbindelsen mister sin funksjon som tursti.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor o_BOP, iht. bestemmelse 3.1.2, skal:

- overvannstiltak være etablert, iht. bestemmelse 2.4.

6.2 Før det kan igangsettes tiltak:

- som berører kommunalt VA-anlegg skal dette godkjennes av VA-avdelingen i Øyer kommune, iht. bestemmelse 2.8.
- som berører fv. 2554, iht. bestemmelse 3.2.1, skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

6.3 Kompenserende tiltak for omdisponering av Mølleparken

Senest 1 år etter det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første tiltak innenfor o_BOP, iht. bestemmelse 3.1.2, skal:

- turveg o_GT være opparbeidet med inntil 3 meter bredde, iht. bestemmelse 3.3.2.
- følgende tiltak innenfor o_GP være opparbeidet:
 - regnbed langs formålsgrensa til o_BOP i 2 meter bredde.
 - 100 m² blomstereng.
 - sittefasiliteter under tak.

- ett lekestativ.