

PlanID 201802 Reguleringsplan for Vintersletta – H7b

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3.
Hensikten med reguleringsplan er å tilrettelegge for utbygging av fritidsbebyggelse.
Det regulerede området er vist med plangrense på plankart, datert 08.01.2025.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Planområdet er regulert til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, nr. 1):

Fritidsbebyggelse - frittliggende (FF)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, nr.2):

Veg (Veg)

Annen veggrunn – grøntareal (AV)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (VS)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL §12-5 nr. 5):

Friluftsmål (FL)

HENSYNSSONER (PBL §12-6):

Flomfare (H320)

Høyspenningsanlegg (H370)

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

BESTEMMELSESONRÅDER

Overvannshåndtering og flomvoll #1-3

3. Fellesbestemmelser

3.1 Automatisk fredete 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, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3.2 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 veger, revegeteres med stedegen vegetasjon.

3.3 Vann og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunal VA-norm. Planer skal godkjennes av Øyer kommune før igangsetting av arbeidene.

3.4 Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger

- a) 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 med maks høyde 1,4 meter. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.
- b) Det er tillatt å etablere rekkverk rundt terrasser/plattinger og ved inngangspartiene. Slike løsninger må harmonere med farger og materialene på den enkelte hytte. Videre må slike rekkverk holde seg innenfor terrasse/platting og eventuelle overbygde inngangspartier. Rekkverkene må være solide og bygd slik at dyr ikke kan bli sittende fast i eller innenfor rekkverket. Skigard kan ikke benyttes som rekkverk. Det er ikke anledning til å gjerde inn større deler av eiendommene som eksempelvis biloppstillingsplasser og plen/grøntområder.
- c) Frittstående flaggstenger, portaler eller møller er ikke tillatt.
- d) Det tillates én levegg per boenhet. Leveggen skal være festet i bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på tilliggende bygning. Skigard tillates ikke oppført som levegg. Maksimal lengde og høyde på leveggen er inntil 4 meter lengde og 1,5 meter høyde.

3.5 Energi, klima og miljø

- a) Det skal i prosjekteringsarbeidet legges vekt på at det skal gjøres miljøvennlige valg knyttet til energiløsninger og byggematerialer. Kommunen kan kreve at det utarbeides klimagassregnskap i den enkelte byggesak
- b) Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved bruk av solcellepaneler skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasade. Panelene skal ha matt overflate. Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk. Torvtakets funksjon for håndtering av overvann skal ved etablering av solcellepaneler på tak ivaretas.

3.6 Overvann

- a) Overvannsplan (Flom- og overvannsplan for Vintersletta, datert 27.08.24) skal legges til grunn for håndteringen av overvann innenfor planområdet. 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 innenfor planområdet.
- b) Bebyggelse skal ha torvtak og ha minimum 20 cm torv-/jorddybde.
- c) 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 tomten. Flomvannføringen skal ikke økes nedstrøms.

- d) Det skal legges dypdrenering i vegggrøfter og grøntarealer som leder vannet ut av området og til infiltrasjon-, sprede- og fordrøyningsgrøfter. Dypdreneringsgrøftene, jf. pkt. 5.2.1 skal etableres.
- e) Minimumsdybde på grøftene skal være 0,5 meter 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.

3.7 Forurensning

- a) Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av forurensningsmyndigheten i forbindelse med byggetillatelse.
- b) 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. Maskiner og utstyr skal være rengjort for mulig levedyktig plantemateriale.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (FF1-5)

4.1.1.1 Krav til byggesøknad

- a) Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser, byggegrenser og nabobebyggelse.
- b) Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer). Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta.

4.1.1.2 Utnyttelsesgrad, enheter og terrasse

- a) Beregning av grad av utnytting følger veileder Grad av utnytting H-2300 B.
- b) Det tillates et bebygd areal på hver tomt på inntil 30% BYA, men ikke over 200 m² BYA. Areal for påkrevd parkering (40 m²) skal inngå i beregning av BYA for tomta, dersom det ikke bygges garasje for påkrevd parkering.
- c) På hver tomt kan det oppføres inntil 2 bygninger med en hovedhytte og ett sekundærbygg (anneks/uthus(bod)/garasje). Sekundærbygget kan ikke overstige 30 m² BYA. Det tillates kun 1 boenhet per tomt.
- d) I tilknytning til hytte og anneks kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA. Det tillates ikke uteplasser i front av bygning der terrenghelning er brattere enn 1:3.

4.1.1.3 Byggehøyder, grunnmur og takform

Fellesbestemmelser:

- a) Tak skal bygges som saltak med torv og takvinkel mellom 22 og 35 grader.
- b) Ingen del av grunnmur skal være mer enn 130 cm over planert terreng.

- c) Det tillates ikke bygget sokkeletasje eller kjeller med utvendig inngang på annet enn hovedhytte, og på nærmere omtalte tomter, ref. bestemmelse e)
- d) Hovedhytta kan ha kjeller som ligger helt under bakken og innenfor hyttas fasadeliv.
- e) På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje på hovedhytta. Dette gjelder tomt 6,7,8,9,11,12,13,15,18,19,20. Øvrige tomter skal bygges uten sokkel.
- f) Sekundærbygget (anneks/uthus (bod)/garasje) kan maksimalt ha mønehøyde 5,3 m og gesimshøyde 3,3 m over ferdig grunnmur.
- g) Mønehøydene måles opp til topp torv.

For hytter uten sokkel:

- h) Hovedhytta skal ha en maksimal mønehøyde på 5,95 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m over ferdig grunnmur. Hytter med ark kan ha gesimshøyde på arken lik mønehøyde 5,95 m.
- i) Tverrgående midtskip tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,65 m og en maksimal gesimshøyde på 5,4 meter målt fra topp grunnmur. Midtskipets bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede BYA.
- j) Tverrgående midtskip skal plasseres godt inne på takflaten og ikke i gavlvegg/på enden av hytta som et ramloft. Det tillates ikke bygget tverrgående midtskip og sokkeletasje/ kjeller med utvendig inngang på samme bygning.

For hytter med sokkel:

- k) På tomter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 6,2 m, over ferdig grunnmur. Synlig grunnmur under sokkeletasje skal ikke overstige 30 cm.

4.1.1.4 Byggegrenser

- a) Hytter og sekundærbygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
- b) Hytter og anneks skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra tomtegrense. Garasje/uthus/bod kan ikke plasseres nærmere enn 2 m fra tomtegrense.
- c) Alle ubebygde arealer som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal kunne benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veger.

4.1.1.5 Parkering og uteområder

- a) Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser (til sammen 40 m² BYA) for hver enhet.
- b) Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller i tilliggende grønnstruktur, før det eventuelt føres til etablerte fordrøyningsområder/- grøfter.

4.1.1.6 Estetiske forhold

- a) 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.
- b) Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen. Det tillates ikke fasadebelysning utover belysning på fasade ved inngangsdører.

4.1.1.7 Terrenginngrep

- a) Bygningers plassering skal tilpasses terrenget på tomta, slik at dype skjæringer og høye fyllinger unngås. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5 og høyde fyllingsstopp til fyllingsfot skal ikke være mer enn 3,0

- m. Det skal være harmoni mellom skjæring/fylling. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.
- b) Grøfter og nødvendig fylling/skjæring for adkomstveg tillates etablert innenfor formålet.

4.1.1.8 Krav til anleggsperiode

Masseforflytning ut av planområdet skal begrenses mest mulig, det skal søkes å gjenbruke masser.

I anleggsperioden kan tomt 14 og/eller 15 benyttes til massedeponi, riggplass med brakker og kraner, massetransport, parkering av anleggsmaskiner og andre kjøretøy, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter formål FF5.

Det tillates ikke midlertidige anleggsarbeider, herunder deponering av masser og plassering av midlertidige bygninger, på øvrige områder.

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

4.2.1 Veg (Veg)

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

4.2.2 Annen veggrunn (AV)

Området kan benyttes til vegskulder, grøfter, terrengskjæring/-fylling og snøopplag. Arealene skal ryddes for vegetasjon i nødvendig grad for å sikre sikt langs vegen.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm

- a) Innenfor formålet tillates det ikke hogst. Kantvegetasjonen langs Skalmstadbekken skal bevares med minimum bredde 6 meter, men det tillates naturlige stier og enkel bru/klopp over vassdraget som etableres på påler eller tilsvarende, som ikke påvirker bekkeløpet. Det er også tillatt å etablere spredegrøfter innenfor formålet.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsmål (FL1-4)

- a) I områdene som er regulert til friluftsmål kan arealene benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og frilftsaktiviteter. Kun plukkhogst tillates.
- b) 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.
- c) Det tillates mindre terrengarbeider for å tilrettelegge for overvannshåndtering, vann- og avløpsledninger, høyspent mv. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen etter egen søknad.
- d) Innenfor formålet tillates det etablert trafo, nettstasjoner o.l.

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

5.1 Faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Flomfaresone (H320)

- a) Hensynssonen viser flomfare for 200-års flom etter gjennomført flomsikringstiltak, jf. pkt. 5.2.1. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre større tiltak uten at det foreligger dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom
- b) Det tillates opprensning av drivgods, kvist osv. for å unngå oppstuvning i vassdraget innenfor hensynssonen.
- c) Innenfor hensynssonen er det tillatt med naturlige stier og enkel bru/klopp over vassdrag som etableres på påler eller tilsvarende, som ikke påvirker bekkeløpet.

5.1.2 Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke tiltak, anlegg eller innretninger som er egnet til å skape farlig situasjon eller hindre anleggseiers drift av anlegget. Innenfor området skal alle tiltak godkjennes av linjeeier.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

5.2.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1-2)

Innenfor H410_1-2 tillates det terrengarbeider knyttet til vann- og avløpsanlegg, samt overvannstiltak. I områdene kan det ikke gjøres tiltak som hindrer funksjonen disse områdene skal ha.

6. Bestemmelsesområder

Flom- og overvannsrapport (Norconsult), datert 27.08.2024, er grunnlag for tiltak innenfor bestemmelsesområdene.

#1 Bestemmelsesområde for flomvoll.

Terrenget skal fylles opp for å etablere flomvoll mot Skalmstadbekken. Ledevollene skal være minimum 1 meter høy opp fra terreng i felt VS, og tilsåes/revegeteres med stedlige masser, samt ha en naturlig overgang til øvrig terreng på tomtene.

#2-3 Bestemmelsesområder for dypdreneringsgrøfter

Innenfor bestemmelsesområdene #2-3 skal det etableres dypdreneringsgrøfter, terreng- og spredegrøfter. I områdene kan det ikke gjøres tiltak som hindrer funksjonen disse områdene skal ha.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:

- a) må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.
- b) skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringer» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør».

7.2 Før byggetillatelse

- a) til fritidsbebyggelse innenfor byggeområdene FF1, FF2 og FF3, iht. bestemmelse 4.1, skal flomvoll jf. bestemmelsesområde #1 i pkt 6. være etablert.
- b) skal nødvendig overvannstiltak for det enkelte delområdet og tiltak langs Slåsetervegen (stikkrenne eller platebru jf. kart over tiltak), iht. bestemmelse 3.6, være etablert.

7.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

- a) skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut, samt anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen.
- b) for ny fritidsbebyggelse skal det dokumenteres at overvannstiltak i forbindelse med tiltaket er opparbeidet som en del av plan for overvannshåndtering.
- c) for ny fritidsbebyggelse, skal denne være knyttet til offentlig vann- og avløpsledninger. Tilstrekkelig brannhydranter skal være etablert.