



ØYER KOMMUNE

Planbestemmelser

Kommunedelplan Øyer sør, 2024-2034



Foto: Mette Banken

Versjon 01.03.2024

Innholdsfortegnelse

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	5
1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL §11-9)	5
1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)	5
1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)	5
1.3 Forholdet til jordloven.....	5
1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)	6
1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)	6
1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5).....	6
1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5).....	7
1.8 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5).....	7
1.9 Bærekraftige løsninger/energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)	8
1.10 Renovasjon (PBL § 11-9, nr. 3).....	9
1.11 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)	9
1.12 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)	9
1.13 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6).....	10
1.14 Biologisk mangfold og uønskede arter (PBL § 11-9, nr.6)	10
1.15 Bevaring av bygninger, kulturminner og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7).....	10
1.16 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)	11
1.17 Overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)	11
1.18 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3).....	12
1.19 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)	13
1.20 Matjord (PBL § 11-9, nr. 8)	13
1.21 Vann og avløp (PBL § 11-9, nr. 3)	13
1.22 Byggegrenser langs jernbane og veg, samt avkjørsler (PBL § 11-9, nr. 3 og 5).....	15
2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)	15
2.1 Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg	15
2.2 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	16
2.2.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse:	16
2.2.2 Boligbebyggelse- framtidig.....	17
2.2.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger	18
2.2.4 Fradeling av tomter i framtidig byggeområder for bolig unntatt plankrav.....	18
2.3 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	19
2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse.....	19

2.4	Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	20
2.5	Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	21
2.6	Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	21
2.6.1	Offentlig eller privat tjenesteyting - framtidig	21
2.7	Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	22
2.7.1	Fellesbestemmelser for råstoffutvinning	22
2.7.2	Råstoffutvinning - framtidig	22
2.8	Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	22
2.8.1	Næringsbebyggelse- framtidig	23
2.9	Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	23
2.9.1	Fritids- og turistformål- framtidig.....	23
2.10	Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	24
2.10.1	Idrettsanlegg- framtidig.....	25
2.11	Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	25
2.12	Uteoppholdsareal.....	25
2.13	Grav og urnelund.....	25
2.14	Kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	26
2.14.1	Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål – framtidig	26
2.14.2	Kombinert fritids- og turistformål og næring – framtidig	26
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4).....	26
3.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	26
3.2	Bane.....	26
3.3	Parkering	26
3.4	Gang- og sykkelveg	27
3.5	Turveg/turdrag (1140).....	27
4	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 nr.3).....	27
4.1	Fellesbestemmelser for grønnstruktur	27
4.2	Kombinert grønnstrukturformål – framtidig.....	27
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2)	28
5.1	LNFR: Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.....	28
5.1.1	Landbruksbebyggelse i LNFR-område	28
5.1.2	Kårbolig.....	29
5.1.3	Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område.....	29

5.1.4	Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2)	30
5.2	LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)	30
5.3	LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2).....	31
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG(PBL § 11-9, nr. 6).....	31
6.1	Fellesbestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	31
6.2	Drikkevann.....	32
6.3	Naturområde	32
6.4	Friluftsområde	32
7	HENSYNSSONER(PBL § 11-8).....	32
7.1	Sikringssoner (PBL § 11-8 a)	32
7.1.1	Sikringssonene- område for grunnvannsforsyning (H110).....	32
7.1.2	Sikringssone for Hafjell værradar (H190).....	35
7.2	Faresoner (PBL § 11-8 a).....	35
7.2.1	Soner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred (H310).....	35
7.2.2	Soner for flom (H320).....	36
7.2.3	Høyspent (H370)	36
7.3	Støysoner (PBL § 11-8 a), H220	36
7.4	Infrastruktursone (PBL § 11-8b), H410	36
7.5	Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8c).....	36
7.5.1	Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530).....	36
7.5.2	Sone med særlige hensyn til Landskap (H550_1 – H550_2)	37
7.5.3	Sone med særlige hensyn til naturmiljø (H560_01 - H560_35)	37
7.5.4	Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570_01 – H570_41)	37
7.5.5	Sone med særlige hensyn til sikring av mineralressurser (H590_1)	38
7.6	Sone med båndlegging i henhold til andre lover (PBL § 11-8 d)	38
7.6.1	Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (H720_01).....	38
7.6.2	Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (H730_01 - H730_48).....	38
7.6.3	Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (H710).....	38
7.6.4	Sone med båndlegging etter energiloven (H740)	39
8	BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 11-9)	39
8.1	Bestemmelsesområde flom- og overvannstiltak.....	39
8.1.1	Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdet.....	39
8.1.2	Lisæterbekken (#101-#102).....	39

8.1.3	Nørdre Slåbekken (#201).....	39
8.1.4	Søre Slåbekken (#301-#302).....	39
8.1.5	Dalanbekken/Skurgrasbekken (#401-#403)	40
8.1.6	Lysa (#601-#604)	40
8.1.7	Kleivbekken (#701-#704).....	41
8.1.8	Gunnerheimbekken (#801-#802)	41
9	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	41
9.1	Regulerings- og bebyggelsesplaner der kommunedelplanen går foran ved motstrid.....	41
9.1.1	Føringer for revidering av reguleringsplaner	44
9.2	Reguleringsplaner som skal oppheves i egen prosess	44

Veiledning til planbestemmelsene for kommunedelplan for Øyer sør

Kommunedelplanen gjelder for de områder som framgår av tilhørende plankart, datert 01.03.2024. Planen gir både overordna og detaljerte føringer for nye reguleringsplaner og tiltak innenfor planområdet. Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes. Arealformål i kommunedelplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplaner. Dette vil si at tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommunedelplanen. Til kommunedelplanen følger det også tematiske kart som viser noen tema som er skilt ut fra plankartet.

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer (dette dokumentet) er inndelt slik:

Kapittel 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer. Disse gjelder uavhengig av arealformål.

Kapittel 2-6: Bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformålene i plankartet.

Kapittel 7: Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner. Disse er knyttet til hensynssonene i plankartet og viser spesielle hensyn som skal ivaretas ved regulering eller for tiltak.

Kapittel 8: Bestemmelser og retningslinjer knyttet til bestemte arealer (bestemmelsesområder) i plankartet.

Kapittel 9: Omtaler forholdet til andre regulerings- og byggeplaner, samt hvilke reguleringsplaner som skal oppheves gjennom egen prosess.

Planbestemmelsene hører sammen med plankartet som er rettslig bindende for all arealbruk innenfor planområdet til kommunedelplan for Øyer sør. Bestemmelsene er juridisk bindende, og retningslinjene utdyper bestemmelsene gjennom å veilede og informere. Planbestemmelsene er bygd opp slik at de juridisk bindende bestemmelsene står i rammer med retningslinjene under i kursiv. For enkelte planbestemmelser er det innledningsvis beskrivende informasjon som utdyper bl.a. hensikten og bakgrunnen for planbestemmelsen.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL §11-9)

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">A. Der det ikke foreligger reguleringsplan eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 1.2, skal kommunedelplanen gjelde.B. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fremgår av pkt. 9.1, gjelder så langt de ikke er i motstrid med kommunedelplanen. Kommunedelplanen gjelder foran eldre planer eller planbestemmelser for samme areal ved eventuell motstrid. |
|---|

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">A. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens §20-1 bokstav a, d, g, k, l og m.
Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger som er angitt som samferdselslinje.B. For større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, 3. ledd.C. Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b og e og § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommunedelplanen.D. Områder avsatt til framtidig arealformål/samferdselslinje som er unntatt fra plankravet:<ul style="list-style-type: none">i. Område B103.ii. Område B105, dersom det utvikles med inntil to boligtomter.iii. Områdene LNFR101 og LNFR102.iv. Fjellstien gangtrase dersom den etableres med bredde inntil 2 meter.v. Fjellstien sykkeltrase dersom den etableres med bredde inntil 3 meter. |
|---|

Retningslinjer:

- a. *Følgende er veiledende for hva som vurderes som større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:*
 - i. *Tiltaket tilfredsstiller ikke krav til uteoppholdsareal og lekeplass.*
 - ii. *Tiltaket medfører 3 eller flere boenheter.*
 - iii. *Tiltaket fører til vesentlig endringer i bygningsmiljø.*
 - iv. *Tiltaket fører til vesentlig endret eller utvidet arealbruk eller at tiltaket vanskeliggjør en framtidig og helhetlig utnyttelse/regulering.*
 - v. *Tiltaket fører til vesentlig økt trafikk eller ikke har tilfredsstillende adkomst når det gjelder trafiksikkerhet, vegstandard og økt trafikkbelastning.*
 - vi. *Tiltaket medfører parkeringsutfordringer.*
 - vii. *Tiltaket berører arealer som benyttes av barn og unge.*
 - viii. *Tiltaket berører kulturminner og/eller områder avsatt som bevaringsverdige kulturmiljøer.*
 - ix. *Tiltaket fører til vesentlige inngrep i terreng, landskap, bekker, flomveger og overordna grønnsstruktur.*
 - x. *Tiltaket skjer i et område som er utsatt for naturfare eller bidrar til økt naturfare.*
 - xi. *Tiltaket utløser behov for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur.*
 - xii. *Eksisterende reguleringsplan er utdatert som styringsverktøy.*

1.3 Forholdet til jordloven

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">A. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd. |
|--|

1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)

- A. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. kap. 2, må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.
- B. Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, boligpolitiske tiltak, samt andre tiltak som er nødvendig for at områder vil fungere hensiktsmessig, skal vurderes.
- C. Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

Retningslinjer:

- a) *Kommunestyret har i KST-sak 0075/06 gjort vedtak om når det vil være krav om inngåelse av utbyggingsavtaler, og om innholdet i disse. Dette vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven, og gjelder til det blir erstattet av nytt vedtak.*
- b) *Gjennom reguleringsplaner kan det i bygge- og anleggsområdene, vist på kommunedelplanens arealplankart, settes rekkefølgekrav som kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale. Dersom kommunestyret åpner for regulering som ikke er i tråd med kommunedelplanens arealplankart, kan det likeså settes slike rekkefølgekrav.*

1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)

- A. Ved regulering skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav. Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, iht. kap. 2, kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert:
 - vi. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
 - vii. Vurdering av behov for kommunale boliger.
 - viii. Trafikksikker helårs skoleveg fra alle nye boenheter.
 - ix. Trafikksikker adkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
 - x. Opparbeidet adkomst/kjøreveg, parkeringsarealer, ev. holdeplass for kollektivtrafikk.
 - xi. Parkering.
 - xii. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak.
 - xiii. Mulighet for varelevering og renovasjon.
 - xiv. Vann og avløp.
 - xv. Energiforsyning.
 - xvi. Håndtering av overvann.
 - xvii. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
 - xviii. Nødvendig tiltak mot støy.
 - xix. Sikring av og kvalitetstiltak i overordna grønnstruktur.
 - xx. Nødvendige tiltak for å opparbeide eller oppruste leke- og uteoppholdsarealer.

Retningslinjer:

- a. *Listen for hva som må sikres gjennom rekkefølgekrav er ikke uttømmende og behovet for rekkefølgekrav vurderes gjennom hver enkelt regulering.*

1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5)

- A. Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved nybygg, rehabilitering og ombygging skal det legges vekt på at alle offentlige bygg, næringsbygg, felles områder og uteområder kan brukes av alle mennesker, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.
- B. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.
- C. Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.

1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5)

- A. Ved etablering av nye boligområder skal det legges til rette for gode felles leke- og uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle, der disse arealene ikke allerede er opparbeidet.
- B. Krav til lekeareal:
 - Skal ha gode solforhold.
 - Skal ikke være støyutsatt.
 - Skal ligge sentralt i boområdet.
 - Skal ligge skjermet mht. trafikkavvikling.
 - Det skal ikke plasseres trafo eller andre tekniske installasjoner innenfor et uteareal avsatt til lekeområde.
- C. Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt og ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær.
- D. Leke-, ute- og oppholdsareal kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.
- E. Leke- og aktivitetsplasser på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær.
- F. Alle arealer skal tilrettelegges for universell utforming, jf. pkt. 1.6.
- G. Krav til nærlekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir fra 6 og inntil hver 15 boenhet. Plassen skal være på min. 250 m² og være tilpasset barn opp til 6 år. Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn inntil 6 år og sittemulighet for voksne.
- H. Krav til områdelekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring for minst hver 50. bolig. Plassen skal være på min. 1500 m² og gi mulighet for ball-lek, sykling, aking og skileik. Minst 50% av plassen bør være flat (stigning på maks. 1:20). Områdelekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner for barn fra 6-12 år og sittemulighet for voksne.
- I. Krav til områdelekeplass og sosial møteplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring for hver 150. bolig innen et avgrenset boligområde. Plassen skal være på min. 2500 m² og kan være tilknyttet skole. Det skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre. Plassen skal opparbeides med min. 5 lekefunksjoner for barn i skolealder og mulighet for opphold for voksne.

Retningslinjer:

- a) *Leke- og uteoppholdsarealer bør være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder.*
- b) *Nye reguleringsplaner bør inneholde en redegjørelse for plassering av lekearealet.*
- c) *Det kan gjennom reguleringsplan vurderes avvik fra kravene, dersom det sikres tilstrekkelig kvalitet på lekearealene.*
- d) *Det kan vurderes kompenserende tiltak gjennom opprusting av eksisterende grøntarealer/lekeområder.*

1.8 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

- A. Krav til biloppstillingsplasser skal minimum være 20 m².
- B. Krav til antall plasser:

Formål	Antall plasser pr. enhet
Boliger (enebolig, tomannsbolig, rekkehus)	2
Leiligheter over 60m ²	1,5
Leiligheter 60 ² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte	2
Fritidsleilighet/utleieleilighet over 60m ²	1,5
Fritidsleilighet/utleieleilighet 60m ² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte/fritidsleilighet/utleieleilighet i sentrum	1
Kontor- og forretningsbebyggelse -pr 50 ² brutto golvflate	1
Industri- og lagerbebyggelse – pr. 100m ² , eller minst 15 plasser pr. 20 ansatte	1
Hotell -pr rom	1
Restaurant- pr. sitteplass	0,3
Institusjon -pr. 50m ²	1

- C. Parkeringsbehov for andre bygg/formål som ikke er listet i bestemmelsene, må avklares i reguleringsplan eller byggesak.
- D. For konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk skal det minimum etableres 0,2 gjesteparkeringsplasser per enhet i tillegg til øvrig parkeringskrav.
- E. Det skal opparbeides oppstillingsplass for sykler. Dette arealet avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette gjelder formål angitt i pkt. B, med unntak av frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse og fritidsboliger. Krav til antall plasser og sykkelparkering med takoverbygning skal vurderes gjennom reguleringsplan.
- F. Ved bruksendring iht. PBL § 20-1 bokstav d gjøres bestemmelsene også gjeldende for eksisterende bebyggelse.
- G. Minst 10 % av offentlig tilgjengelig parkeringsplasser skal legges til rette med lademulighet.
- H. Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, som permeabelt dekke, eller grønne soner.

Retningslinjer:

- a) Ved redegjørelse kan det vurderes mindre avvik fra parkeringskravene.

1.9 Bærekraftige løsninger/energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)

Definisjoner:

Bærekraftige materialer: Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

Bærekraftige energiløsninger: Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energitveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

Bærekraftige overvannsløsninger: Med bærekraftige overvannsløsninger menes naturbasert overvannshåndtering, slik som våtmarker, naturlige og kunstige bekker og flomveger, grønne tak og vegger, åpne basseng mm.

Bærekraftige vann- og avløpsløsninger: Med bærekraftige vann- og avløpsløsninger menes tekniske løsninger som gir lavest mulig livsløpskostnader. Dette dreier seg om; lave utslipp til vann, luft og jord, minst mulig forbruk av lagerressurser som fossile brensler, fosfor, kalium osv. og minst mulig forbruk av energi.

Aktiv bruk av tak og fasader: Med aktiv bruk av tak og fasader menes f.eks. solceller og solfangere til produksjon av energi, og blå/grønne tak.

Klimagassregnskap: Med klimaregnskap menes utslippsberegninger for bygge- og utviklingsprosjekter som skal bidra til klimavennlige valg. Klimaregnskapet skal vise samlede utslipp av klimagasser omregnet til CO₂- ekvivalenter som oppgis i tonn CO₂.

- A. Krav til energieffektivitet og løsninger for energiforsyning beskrevet i byggt teknisk forskrift (TEK) anses som minimumskrav for nye tiltak.
- B. I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter eller enkeltbygg større enn 500 m² BRA skal bærekraftige løsninger redegjøres for med hensyn til bl.a. overvannsløsninger (bl.a. blå-/grønne tak), materialvalg, energiløsninger, samt vann- og avløpsløsninger.
- C. For å identifisere klimagassutslipp i byggeprosjekter, og danne beslutningsgrunnlag for tiltak som reduserer disse, skal det for byggesak med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m² BRA utarbeides klimagassregnskap. Klimagassregnskapet skal utarbeides iht. NS-3720 (eller den til enhver tid gjeldende standard), og skal som minimum inkludere modulene A1-A3 og B4-B6 for bygningselementene angitt i tabell *Bygningsdeler*.
- D. Kommunen kan kreve at det utarbeides klimagassregnskap også for andre tiltak enn de nevnt i pkt. C.
- E. Klimagassregnskap skal leveres som tidligfase-regnskap ved byggesøknad, og deretter i som-bygget form ved søknad om ferdigattest.
- F. Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

1.10 Renovasjon (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Det skal redegjøres for renovasjon i reguleringsplaner og byggesøknader.
- B. Det skal være renovasjonsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å bruke kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.
- C. Det skal legges til rette for kildesortering med det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. Endelig løsning på renovasjon skal godkjennes av det lokale renovasjonselskapet. Renovasjonsanlegg skal ha en god funksjonell løsning med Molok eller lignende, slik at området er ryddig og ikke avgir lukt.
- D. Renovasjonshåndtering skal være effektiv og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer.

1.11 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av reguleringsformål. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.
- B. Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis framføres i veg.
- C. Det tillates ikke at det fylles opp med snø i forbindelse med snøbrøyting under eller i nærheten av luftlinjene.
- D. Plassering av bygninger over lav- og høyspentkabler tillates ikke.

Retningslinjer:

- a) *Traséer for vann, avløp og kabler som ikke legges i veg, bør revegeteres/tilsås med stede egne arter.*

1.12 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)

- A. I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig blågrønn struktur (vegetasjon og vannstruktur). Dette for å legge til rette for utvikling av gode bomiljøer og sentrumsområder, sikre vannveger og flomveger og biologisk mangfold.
- B. Det skal tilstrebes gode forbindelser mellom friluftsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål.

- C. I alle utbyggingsområder til boligformål, skal det ved detaljregulering, avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordna grønnstrukturen.

Retningslinjer:

- a) *Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende, bør legges i tilknytning til evt. grønnstruktur.*
- b) *Grønnkorridorer som gir nødvendig rom for både turveger, vegetasjon og planteliv bør sikres ved utbygging av nye byggeområder.*
- c) *Fortetting i eldre byggeområder bør ikke medføre at grønnstrukturen forringes, men at kvaliteten på slike områder derimot heves.*

1.13 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6)

- A. All utbygging skal underordne seg og tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som vassdrag, omkringliggende høydedrag, det åpne jordbrukslandskap og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur.
- B. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form (inkl. volum og høyde). Det skal legges særlig vekt på bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasset omgivelsene.
- C. Reguleringsplan skal redegjøre for massebalanse og muligheten for deponering av overskuddsmasser, samt redegjøre for hvilke alternativer for håndtering av overskuddsmasser som foreligger.

1.14 Biologisk mangfold og uønskede arter (PBL § 11-9, nr.6)

- A. I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare biologisk mangfold. Dersom det i et område som planlegges for utbygging, foreligger mangelfullt kunnskapsgrunnlag, kan kommunen kreve at det gjennomføres kartlegging og vurdering av tiltakets virkning på biologisk mangfold.
- B. Byggetiltak skal ikke berøre myr og myrområder. Det skal være min. 6 m buffer til myrområder, jf. pkt. 1.19D.
- C. Under anleggsarbeid eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skader på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold.
- D. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy (SE) og høy risiko (HI).
- E. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved maskin- og masseforflytning iverksettes.

1.15 Bevaring av bygninger, kulturminner og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7)

- A. Verneverdige bygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
- B. Arealplaner eller tiltak som kan berøre automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner og andre bevaringsverdige nyere tids kulturminner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse (jf. KML §§ 8 og 9).

Retningslinjer:

- a) *Ved arealplanlegging eller ved bygge- og anleggstiltak som kan berøre følgende bygninger og anlegg, skal det tas kontakt med kulturminnemyndighetene:*
 - *Middelalderminner*
 - *Gamle vegfar, herunder Tjodvegen, Pilegrimsleden og gjenværende strekninger av den gamle kongevegen.*
 - *Objekter og evt. miljøer som inngår i SEFRAK-registret.*

- Fangstanlegg, jernvinneanlegg, kullgroper og fløtningsminner.
- b) 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 fem meter, jf. KML § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- c) Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. KML § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, skiløyper, turveger og andre veger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.
- d) SEFRAK-registrerte bygninger bør ombygges, påbygges eller tilbygges etter kulturminnemyndighetenes anbefalinger dersom dette fremsettes under høring av tiltaket. Slik at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.
- e) Ny bebyggelse tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, dimensjonering, utforming, samt material- og fargebruk.

1.16 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)

- | |
|---|
| <p>A. Støyømfintlige tiltak jf. T-1442, skal ikke lokaliseres innenfor rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det gjennomføres støyberegninger som synliggjør støynivå inne og ute ved fasader og uteareal. Reguleringsplaner skal vise tiltak mot støy dersom grenseverdiene blir overskredet.</p> <p>B. Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i den til enhver tid gjeldende versjon av: retningslinje for behandling av støy i arealforvaltningen T-1442, Byggteknisk forskrift (TEK) og NS 8175 – Lydforhold i bygninger.</p> |
|---|

1.17 Overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)

- | |
|---|
| <p>A. Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygging/rehabiliteringer skal overvann håndteres lokalt. Naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor disse er valgt bort.</p> <p>B. I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan som redegjør for hvordan overvann skal håndteres. Notat «Håndtering av overvann i Øyer kommune», datert 13.01.22 skal være førende for håndtering av overvann.</p> <p>C. Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større bygge- og anleggstiltak.</p> <p>D. Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.</p> <p>E. Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses.</p> <p>F. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag.</p> <p>G. Overvann kan ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning av vegeier.</p> <p>H. Vassdrag skal ikke lukkes eller utsettes for andre inngrep. Naturlige flomveger skal bevares, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.</p> <p>I. All utbygging skal tilpasse seg og ta hensyn til naturlig terreng, vegetasjon og bekker/flomveier i området.</p> <p>J. Ved beregning av overvann skal 200-års hendelse og min. 40% klimafaktor eller siste anbefalte klimafaktor for Innlandet fra Norsk Klimaservicesenter legges til grunn.</p> <p>K. Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.</p> |
|---|

- L. Ved all utbygging og skogsdrift, som hogst, tynning og bygging av skogsbilveier, skal en ikke påvirke de naturlige dreneringsveiene slik at en får vann på avveie. Kjøreskader og andre inngrep i terreng skal utbedres slik at en ikke får nye vannveier.

Retningslinjer:

- a) *Overvannsplan bør inneholde:*
- Beskrivelse av området og nedbørsfeltet.*
 - Kartlegging og beregning av overvann i planområdet, samt fra tilgrensende områder og oppstrøms.*
 - Håndtering og konsekvenser av overvann i og nedstrøms planområdet.*
 - Utredning av aktuelle vannveger på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjon kan ledes videre til resipient uten at skade oppstår.*
 - Vurdering om bekkelukkinger kan åpnes og hvordan dette ev. kan gjøres.*
 - Vurdering om tiltaket kan forbedre avrenningsforholdene/-mengdene i og nedstrøms områder/resipient.*
 - Vurdering om alle flater på bakkenivå kan være permeable. Min. 30% av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet for infiltrasjon.*
 - Beskrivelse av drift og vedlikehold for overvannsløsningene.*
- b) *Kommunen kan:*
- Stille krav til at konsekvenser for flom og håndtering av overvann utredes av fagperson med tilstrekkelig kompetanse og erfaring, jf. SAK10.*
 - Kreve uavhengig kontroll av overvannsplan.*
 - Vurdere påslipp av overvann på kommunalt ledningsnett etter søknad.*

1.18 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3)

- A. Det vises til den til enhver tid gjeldende temaplan for sti og løyper i Øyer kommune.
- B. Viktige stier, turveger og skiløypetraseer som blir berørt av utbygging, skal bevares eller legges om slik at tidligere ferdsel opprettholdes. Det må i planarbeid, eller tillatelse til tiltak, settes rekkefølgekrav/vilkår som sikrer slik opparbeidelse.
- C. Stier og små turveger/skiløyper skal etableres utenfor 6 m vegetasjonssonssone langs bekker/vassdrag. Turveger og skiløyper som krever terrengbearbeiding skal etableres utenfor 20 m langs vassdrag. Krysning av vassdrag med hogst-/anleggsmaskiner ol. for å anlegge stier, turveger og skiløypetraseer skal kun gjøres der det på forhånd er etablert permanente krysninger, som bruer/klopper/kulverter/stikkrenner.
- D. Der vassdragskryssinger ligger nær bebyggelse som kan få økt fare, må det bygges iht. byggt teknisk forskrift (TEK) med hensyn til dimensjoneringskrav for kryssinger.
- E. I reguleringsplaner skal skitraseer reguleres med en minimumsbredde på 10 m. Der skitraseer krysser kjøreveg planfritt (bru/kulvert), kan breddekravet fravikes, men bredden til tråkkemaskin skal hensyntas.
- F. Det skal reguleres inn byggegrenser på 4 m langs sti- og løypenett.
- G. For nye strekninger skal løsning avklares iht. Sti- og løypeplan.

Retningslinjer:

- a) *Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, er det viktig å legge inn løsninger for turstier og skiløyper. Disse skal tas hensyn til og kobles sammen med tursti og løypenett, også utenfor det området som reguleres.*
- b) *Skiløyper og brøytet veg bør i minst mulig grad krysse hverandre i samme plan. Der hovedskiløyper og veg krysser hverandre, må planfri kryssing alltid utredes mht. sikkerhet og framkommelighet. Nærmere beskrivelser av løsning bør gis i reguleringsbestemmelser mht. krav om dimensjonering.*
- c) *Forventninger til hvem som skal opparbeide stiene og løypene må avklares. Det må også foreligge skriftlig bekreftelse fra grunneier før tiltak kan igangsettes.*
- d) *Nye atkomstveger som krysser eksisterende permanent sti- og skiløypenett, skal fortrinnsvis anlegges planskilt slik at det ikke oppstår interessekonflikter med stiene og skiløypene. Opparbeiding av skiløypenett som medfører inngrep eller tiltak, behandles etter gjeldende lovverk.*

1.19 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)

- A. Med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense, er tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, med unntak av PBL §20-1 bokstav m, ikke tillatt nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen og 50 m fra innsjøer, elver og bekker med årssikker vannføring.
- B. I sone på 100 m og 50 m langs vassdrag, jf. pkt. A skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- C. Vassdrag, eller deler av disse, skal ikke lukkes eller utsettes for andre inngrep.
- D. Langs vassdrag/myrområder skal det opprettholdes et minimum seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte til hver side. Den endelige bredden skal fastsettes med utgangspunkt iblant annet de økologiske funksjonene som kantvegetasjonen skal ivareta. Det er ikke tillatt med inngrep i dette området.
- E. Krysning av vassdrag med hogst-/anleggsmaskiner ol. skal kun gjøres der det er etablert permanente kryssninger, som bruer/klopper/kulverter/stikkrenner.

Retningslinjer:

- a) *Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årssikker vannføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag.*
- b) *Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.*
- c) *Gjennom dispensasjonsbehandling kan mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygninger og anlegg i LNFR-områder og områder avsatt til næringsvirksomhet tillates i byggeforbudssonen langs vassdrag, men uansett ikke nærmere enn 6 meter fra vassdragskant, dersom tiltaket ikke er til hinder for den frie ferdselen langs vassdraget eller har andre negative konsekvenser. Dersom det er behov for utredning knyttet til potensiell flomfare, iht. pkt. 7.2.2, skal dette foreligge før kommunen tar stilling til dispensasjonssøknaden.*

1.20 Matjord (PBL § 11-9, nr. 8)

- A. For tiltak innenfor et planområde som medfører at matjordlaget på dyrka mark fjernes, skal matjorda tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder.
- B. Matjordlaget (topplaget) og underliggende jord fjernes lagvis og lagres hver for seg, inntil jorda kan plasseres i riktig rekkefølge på et egnet sted. NIBIO sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.
- C. For reguleringsplaner eller tiltak som medfører at dyrka mark fjernes skal det utarbeides en plan for gjenbruk av jordmasser (matjordplan). Matjordplanen skal beskrive hvordan jord fra jordbruksarealer (ploglag og underliggende jordsmonnlag) innenfor planområdet som ikke er skiløype/skianlegg skal tas vare på, herunder mellomlagring og gjenbruk til matproduksjon ved nydyrking eller jordforbedring. I tillegg skal mottaksarealet og hvordan matjordflyttingen er tenkt utført beskrives. Planen skal godkjennes av kommunen.
- D. Dersom det på utbyggingstidspunktet ikke er tilgjengelig areal for ny lokalisering av matjorda, skal denne lagres for framtidig bruk. Eventuell mellomlagring skal skje ut fra nødvendig sortering, og slik at det ikke skjer utvasking/avrenning.

Retningslinjer:

- a) *Dybden på jordlaget som flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene.*

1.21 Vann og avløp (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. I nye reguleringsplaner skal det utarbeides en vann- og avløpsplan som redegjør for at eksisterende og planlagt VA-anlegg vil ha tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utbyggingen, herunder også trykkforhold og bassengkapasitet.
- B. Alle byggeområder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg skal avvente avklaring i forhold til avløpskapasitet til Lillehammer (overføring og renseanlegg).

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">C. I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg tillates framføring av vann- og avløpsledninger. Konsekvenser for miljø og samfunn skal utredes.D. Det tillates vedlikehold og rehabilitering av spredt avløp. |
|--|

Retningslinjer:

- a) I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann og avløpsledninger, samt etablering av tilhørende infrastruktur. Ev. tiltak godkjennes av Øyer kommune. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet.
- b) Traséer for vann og avløp som ikke legges i veg, bør revegeteres/tilsås med stedegne arter.

1.22 Byggegrenser langs jernbane og veg, samt avkjørsler (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)

- A. Det skal innhentes tillatelse fra kjørevegens eier dersom det omsøkes tiltak innenfor byggegrensen til jernbanen, 30 m regnet fra nærmeste spors midtlinje, jf. Jernbanelovens § 10.

Retningslinjer:

- a) For kommunale veger utenfor regulerte områder er byggegrense 15 m fra senterlinje veg.
- b) Nye avkjørsler til fylkesveger plasseres og utformes i samsvar med vedtatt funksjonsklasseinndeling vedtatt av Innlandet fylkesting, med tilhørende holdningsklasser og byggegrenser.
- c) Langs offentlig veg gjelder følgende byggegrenser fra senterlinje veg om ikke annet er bestemt gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan:

FUNKSJONSKLASSE	BYGGEGRENSE	GJELDER FOR
A – Nasjonal hovedveg	50 m	E6
B – Regional hovedveg	50 m	
C – Lokal hovedveg	30 m	
D – Lokal samleveg	20 m	2522, 2532, 2560 (sør for kryss Nermosvegen-Sørbygdsvegen)
E – Lokal adkomstveg	15 m	2560 (nord for kryss Nermosvegen-Sørbygdsvegen)

- d) Byggegrensene vist i tabellen over, pkt. c, er iht. vegloven §29. Ved fravik må det søkes dispensasjon hos aktuell myndighet.

2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)

2.1 Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg

- A. Innen kommunedelplanområdet gjelder kommunens lokale forskrift for nedsatt konsesjonsgrense (FOR-2007-10-10-1132). Denne gjelder for:
- 1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig
 - 2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.
- B. Detaljvarehandel utenom sentrum tillates kun etablert i tilknytning til knutepunkt.
- C. Nye kontorarbeidsplasser skal som hovedprinsipp lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål, eller i område der det allerede er etablert kontor.

Retningslinjer:

- a) Det kan gjennom reguleringsplan med konsekvensutredning vurderes om område på Ensby vest for E6, jf. KU FOR/NÆ101, kan reguleres til kombinert forretnings- og næringsareal. Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Ensby.
- b) Lokalisering av forretninger bør fortrinnsvis skje innenfor område avsatt til sentrumsformål. Lokalisering bør være inntil hovedveg og ha trafiksikker tilkomst for gående og syklende.
- c) En boenhet defineres som en enhet som har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.2 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommunedelplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende boligbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for boligbygging, samt boligområder og boligeiendommer som ikke er omfattet av reguleringsplan. Veileder om grad av utnytting gjelder for måleregler.

Definisjoner:

Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig, samt horisontal og vertikal delt tomannsbolig.

- *Enebolig* – Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- *Tomannsbolig* – Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet* – Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i PBL. §29-4.

Layblokk: Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer.

2.2.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse:

- | |
|--|
| <p>A. For frittliggende småhusbebyggelse skal maks BYA være på 35% av tomtens areal og selve bygningsmassen skal ikke overstige 300 m² totalt. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.</p> <p>B. For konsentrert småhusbebyggelse skal maks BYA være på 40% av tomtens areal. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.</p> <p>C. Takvinkel skal være mellom 20 og 40 grader.</p> <p>D. For frittliggende småhusbebyggelse skal maksimal møne- og gesimshøyde være: 9,5 m / 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For konsentrert småhusbebyggelse skal maksimal møne- og gesimshøyde være: 10,5 m / 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng</p> <p>E. På byggeområder som er egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate gulv i 1. etg (etasjeskille). Synlige grunnmurer under sokkelfront skal ikke være høyere enn 30 cm.</p> <p>F. For frittstående garasje skal mønehøyde ikke overstige 5,5 m og gesimshøyde ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.</p> |
|--|

A, B, C, D, E og F gjelder for bebyggelse i områder som ikke er regulert eller skal bli det. For fremtidig bebyggelse skal reguleringsplanen gi bestemmelser for takvinkel, møne- og gesimshøyer, sokkel og grunnmurshøyder i hovedsak med utgangspunkt i pkt. C, D, E og F.

- | |
|--|
| <p>G. Områder for lek skal være sikret i forhold til en trafiksikker adkomst fra boligområder.</p> <p>H. Etablering av flere bolighus på samme tomt kan i særlige tilfeller godkjennes etter søknad. For at søknad om byggetiltak skal kunne innvilges, må det vises mulighet for at tomte senere kan deles uten at tomteutnyttelsen på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og adkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.</p> |
|--|

Retningslinjer for boliger:

- Bygningene på en tomt, bør ha et ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.
- Bygninger bør tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Fortrinnsvis med trinnfri adkomst.
- Takform bør følge byggeskikken i området. Hovedhus, garasje og uthus skal ha samme takutforming. Dersom takformen avviker fra området rundt, må dette grunngis ved tillatelse.
- Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.

- e) Solceller på tak/veggfasader: Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk. Solpaneler/solceller etableres på tak eller veggfasader.
- f) Kommunen kan i særlige tilfeller godkjenne annen takform og -vinkel med begrunnelse i god arkitektur på prosjektet.

Retningslinjer for regulering av boligområder:

- a) I byggeområde for boliger bør det reguleres slik at veger, gang- og sykkelveger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte og tilpasset eksisterende terreng.
- b) Ved regulering tas det stilling til størrelse på tomtene, og bl.a. vurdere muligheter for bygging av tomannsboliger eller oppføring av konsentrert småhusbebyggelse.
- c) Tomter for frittliggende småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteierdommer for eneboliger med opptil 35 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 600 m². Maksimum tomtestørrelse er som hovedregel 1000 m². Det tillates utnyttelse av enkelteierdommer for tomannsboliger med opptil 40 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 1000 m². Antall parkeringsplasser regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
- d) Tomter for konsentrert småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteierdommer opptil 40 % BYA pr tomt. Ved totalt tomteareal på over 2 000 m² kan utnyttelsen etter kommunens skjønn økes til 50 % BYA pr tomt. Antall parkeringsplasser regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
- e) Byggeområder bør tilpasses og opparbeides med tilstrekkelig grøntareal og leikeareal, og sti- og turvegsystem som henger sammen med sti- og turvegsystem og friluftsområder utenfor planområdet.
- f) Før nye boligområder blir bygd ut, bør det legges til rette for gang- og sykkelveg fram til området som innbyr til stor bruk.

2.2.2 Boligbebyggelse- framtidig

Nye områder for framtidig boligbebyggelse, er markert på plankartet med betegnelsen B. Til områder avsatt til framtidig boligbebyggelse stilles det følgende områdevis krav:

B101 Sørheim:

- Det kreves felles reguleringsplan for området og tilgrensende område B102, samt for eksisterende boliger mellom B101/102 og Sørbygdsvegen. Området OVT/VS101 skal inkluderes, jf. pkt. 4.2.
- Det tillates frittliggende småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
 - Trafikksikker helårs skoleveg.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:
 - Adkomst skal være via Sørbygdsvegen.

B102 Enge:

- Det kreves felles reguleringsplan for området og tilgrensende område B102, samt for eksisterende boliger mellom B101/102 og Sørbygdsvegen. OVT/VS101 skal inkluderes, jf. pkt. 4.2.
- Det tillates frittliggende småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
 - Trafikksikker helårs skoleveg.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:
 - Adkomst skal være via Sørbygdsvegen.

B103 Sørbygdsvegen 590:

- Området er unntatt krav til reguleringsplan, jf. pkt. 1.2D. Før tomter kan fradeles skal område være avklart, jf. pkt. 2.2.4.
- Det tillates frittliggende småhusbebyggelse.

B104 Nermolia nedre:

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
 - Trafikksikker helårs skoleveg.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:
 - Hensynet til Pilegrimsleden skal vurderes.

B105 Viklund:

- Området er unntatt krav til reguleringsplan dersom området utvikles med inntil 2 boenheter, jf. pkt. 1.2D. Før tomter kan fradeles skal område være avklart, jf. pkt. 2.2.4.
- Det er krav til felles reguleringsplan dersom området utvikles med 3 eller flere boenheter, jf. pkt. 1.2A.
- Det tillates frittliggende småhusbebyggelse.

B106 Mølla:

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk.
- BYA skal være min. 40% og maks. 50%.
- Fortrinnsvis skal parkering være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.

2.2.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger

Bestemmelsene gjelder fradeling av boligtomter, og ved fortetting, i områder med godkjent reguleringsplan, og for uregulerte arealer avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende» i kommunedelplanen.

- A. Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging, eller ved fortetting, skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomte.
- B. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig og garasje, samt gode uteoppholdsarealer. Krav til parkering skal være i samsvar med pkt. 1.8.
- C. For at deling av bebygde eneboligtomter kan innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 1000 m².

Retningslinje

- a) For delingssøknader som omhandler inntil to nye boligtomter, kreves ikke reguleringsplan.
- b) I vurderingen av delingssøknader legges det særlig vekt på tiltakets plassering på tomte, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdets karakter.

2.2.4 Fradeling av tomter i framtidig byggeområder for bolig unntatt plankrav

- A. For boligområder hvor det tillates inntil 2 boenheter, skal fradelingssøknaden inneholde:
 1. Illustrasjonsplan som viser boligområdet med inndeling i tomter og adkomst.
 2. Beskrivelse av løsning for vann og avløp, samt renovasjon.

2.3 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommunedelplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger og områder avsatt til fritidsbebyggelse som ikke er omfattet av reguleringsplan. Veileder om grad av utnytting gjelder for måleregler.

- A. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan byggene ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 240 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Anneks kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 30 m².

2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

- A. Alle bygninger og veger skal planlegges og utformes slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.
- B. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal totalt ikke overskride 3,0 m. Det skal være harmoni mellom skjæring og fylling. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.
- C. Tak på bygninger skal tekkes med tre, skifer eller torv, og samme type materiale innen den enkelte eiendom. Dette er ikke til hinder for etablering av solcelleanlegg. For de reguleringsplaner som har bestemmelser om torvtak som fordrøyningsiltak, må dette hensyntas og anlegges annet sted.
- D. Det skal nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein og skifer og farger som harmonerer med miljøet i området. Omramming rundt vinduer og dører, skodder, vindskier og rekkverk på terrasser skal ha farge som harmonerer med hytta. Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Fortrinnsvis bruk av tre som byggematerialer.
- E. Fritidsbebyggelse skal ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Det tillates annen takform på inngangsparti, mindre takoverbygg o.l.
- F. For hytter, skal gesimshøyde maksimalt være 3,20 m og mønehøyde maksimalt 5,65 m målt fra topp grunnmur. Ved bruk av torvtak som overvannstiltak tillates inntil 30 cm økt møne- og gesimshøyde. Tverrgående midtskip («oppstugu») tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35 m og en maksimal gesimshøyde på 5,1 m målt fra topp grunnmur. «Oppstuguas» bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede BYA. For bygninger med «oppstugu» begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,0 m. Største tillatte grunnmurshøyde er 120 cm målt fra opprinnelig terreng for fritidsbebyggelse uten sokkel.
- G. På tomter egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm. For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2 m og maksimal mønehøyde 8,65 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke «oppstugu». Parkering i sokkel kan tillates, også med sjakting for garasjeport. For byggeareal der terreng er brattere enn 1:4, skal det bygges med sokkeletasje.
- H. Terrasser (på bakkeplan) i tilknytning til fritidsboliger kan oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal (BYA). Terrassene skal være i tre eller stein og uten takoverbygg. Det tillates rekkverk på terrasser og grind for å stenge terrassearealet for beitedyr. Materialer til rekkverk skal være glass eller tre. Skigard tillates ikke.
- I. Inngangsparti kan beskyttes mot beitedyr i form av rekkverk. Maksimalt avstengt område må avgrenses til inngangspartiet og terrassen. Rekkverket må være solid og fremstå som en del av hytta og bygd slik at dyr ikke kan bli sittende fast i eller innenfor rekkverket.
- J. Det tillates oppført én levegg (skjermvegg) lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,5 meter. Leveggen skal være forbundet med hovedbygningen (hytteenheten). Denne kan oppføres som

	en vinkel eller en rett linje. Det skal benyttes samme materialer og farger som på tilliggende bygning. Skigard tillates ikke oppført som levegg.
K.	For leilighetsbygg er maksimal mønehøyde 16 m målt fra topp grunnmur. På tomter egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.
L.	For frittliggende fritidsbebyggelse gjelder: Utnyttelse av areal under bakken tillates kun innenfor grensene av bygningen over bakken (innenfor fotavtrykket). Det tillates kun ett plan under 1. etasje, som kjeller eller sokkel. Dette gjelder uavhengig av om planet regnes som etasje etter grad av utnytting. Anneks, uthus og garasje tillates kun oppført på ett plan, uten kjeller eller sokkel.
M.	Terrenginngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlig på stedet.
N.	Det tillates ikke oppsatt portal, flaggstang eller vimpelstang. Vindturbin er søknadspliktig. Parabolantennar skal plasseres minst mulig skjemmende på bygningen.
O.	Det er krav om helårsveg for alle byggeområder for fritidsbebyggelse. Veirett må dokumenteres.
P.	Utleie av fritidsboliger tillates.
Q.	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 inngangsdør.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse:

- Alle bygg på tomten bør ha samme takutforming.
- Kommunen kan i visse tilfeller etter redegjørelse tillate mindre avvik på grunnmurshøyder på deler av bygning.

Retningslinjer for regulering av byggeområder for fritidsbebyggelse:

- Terreng med større helling enn 1:4 bør ikke bygges ut. Terreng med større helling enn 1:3 kan ikke bygges ut og heller ikke reguleres til utbyggingsformål.
- Det tillates ikke planering av masser utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, atkomstveger og ledningsgrøfter.
- Tunntomter kan kun detaljreguleres til leilighetsbygg. I detaljreguleringsplaner gis ikke mulighet til å flateregulere områder for senere oppdeling til selvstendige tomter. Eksempelvis vil tunntomter som gir mulighet for videre oppdeling til frittliggende hytter, gi for lav detaljeringsgrad.
- Andre takformer enn saltak, takvinkler eller møneretninger kan vurderes i reguleringsplaner.
- Solceller på tak/veggfasader: Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk.
- Setergrender og seterbebyggelse bør søkes bevart som en del av kulturlandskapet, der dette er aktuelt.
- Klimanøytral bebyggelse skal tilstrebes med henvisning til Generelle retningslinjer om klimanøytralitet.

2.4 Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Store deler av Øyer sentrum er avsatt til sentrumsformål, og området er regulert gjennom område- og detaljreguleringer. Ved videre planlegging og utvikling av sentrumsområdet skal følgende forutsetninger legges til grunn for reguleringsplaner/reguleringsendringer innenfor sentrumssonene:

- | | |
|----|---|
| A. | Innenfor sentrumsformålet tillates forretninger, privat og offentlig tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, bolig, herunder nødvendige grønne (ute-)areal til bebyggelsen. |
| B. | I områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan, som skal bidra til at sentrum får et urbant preg. |
| C. | Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med. |

- D. Det skal være særlig fokus på opprettholdelse og etablering av lekeareal/ møteplasser, park/grøntområder og kulturmiljøer.
- E. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.
- F. Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.
- G. Det skal, der kommunen finner det formålstjenlig, tilrettelegges for parkering for kollektivreisende – herunder trygg sykkelparkering, fortrinnsvis under tak.
- H. Logistikk for varetransport skal samordnes.
- I. Eksisterende virksomheter og bomiljø skal hensyntas ved utbygging.
- J. For nye utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsformålet skal parkering primært legges under bakken.

Retningslinje:

- a. Det forventes høy utnyttingsgrad og konsentrert bebyggelse.
- b. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger vektlegges.
- c. Det bør tilstrebes en urban struktur gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
- d. Overfateparkering bør søkes unngått for høy arealutnyttelse og økt tilgjengelighet/attraktivitet i sentrum.
- e. I prosjekter med nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg, bør en viss andel benyttes til bolig.
- f. Kvalitet og estetikk både på byggverk og utomhusarealer vektlegges. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m² utarbeides det forpliktende utomhusplan som viser beplantning som inngår i byggesaken.
- g. Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og nødvendig bakkeparkering må løses på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenheng når det gjelder grad av utnytting og nevnte trafikkarealer.

2.5 Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Forretning» omfatter nåværende bebyggelse i planområdet avsatt til slikt formål. Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformål «Forretning» i planområdet.

2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates tiltak som areal for skole, barnehage, behandlingsinstitusjoner, omsorgsboliger, kulturtilbud, forsamlingslokaler, kommunaltekniske anlegg osv.

2.6.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - framtidig

Nytt område for offentlig eller privat tjenesteyting-framtidig, er markert på plankartet med benevnelsen T.

Til område avsatt til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting stilles det følgende krav:

T101 Aronsvejordet:

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Innenfor område tillates arealer og bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting.
- Volumer og byggehøyder skal harmonere med de volumer og byggehøyder som er angitt i områdeplan for Øyer sentrum.

Retningslinje:

- a) Det må etableres en trafiksikker avkjørsel med tilfredsstillende sikt mot eksisterende kryss. Utbyggingen må sees i sammenheng med eksisterende skoler og at det må lages en helhetlig plan som viser ønskede funksjoner, parkerings og kjørearealer, interne gangforbindelser og gode uteoppholdsarealer/grønnstruktur.
- b) Videre utvikling av T101, som sikrer areal til offentlig formål, og som ligger tett på Solvang barneskole og Øyer ungdomsskole må ta spesielt hensyn til at disse skolene ikke påvirkes negativt, og

at trafikkssikkerhet for myke trafikanter ivaretas spesielt. Dette må følges opp videre gjennom ROS-analyse til detaljregulering og SHA-vurderinger i anleggsfase.

2.7 Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende og fremtidig masseuttak i form av fjell, stein-, sand- og grusuttak.

2.7.1 Fellesbestemmelser for råstoffutvinning

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">A. For uttak av mineralsk råstoff gjelder i tillegg til plan- og bygningsloven, mineralloven og forurensingsloven med tilhørende forskrifter.B. Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Samlet uttak av mineralforekomster på mer enn 10 000 m² urørt masse krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.C. Reguleringsplan skal i nødvendig grad avklare uttaksdybde, uttaksrekkefølge, sikring, drift, istandsetting av området og etterbruk. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 10 år. Terrenget i etappene skal rehabiliteres/tilpasses etterbruken så snart det er praktisk mulig, senest i løpet av tre år.D. Innenfor uttaksområdene tillates det mellomlagring, lagring av ferdig tilvirket masse og deponering av rene masser. Dette skal ikke være til hinder for uttak av drivverdige masser. |
|--|

2.7.2 Råstoffutvinning - framtidig

Områder for framtidig råstoffutvinning er avsatt med bokstavene RU. Til områder avsatt til framtidig råstoffutvinning stilles følgende områdevis krav:

RU101 Dalan grus II:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Det kreves felles reguleringsplan for området.• Det stilles følgende krav til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:<ul style="list-style-type: none">○ Hensynet til Mosåa og Dalanbekken vedr. både flom og naturfare skal utredes.○ Kartlegging og vurdering av tiltakets påvirkning på naturverdier.○ Landskapsvurderinger av tiltaket.○ Det skal reguleres vegetasjonsskjerm rundt uttaksområdet. |
|--|

RU102 Bakstad søndre:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Det kreves felles reguleringsplan for området.• Det stilles følgende krav til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:<ul style="list-style-type: none">○ Kartlegging og vurdering av tiltakets påvirkning på naturverdier.○ Landskapsvurderinger av tiltaket.○ Trafikkssikkerhet i området skal vurderes.○ Det skal reguleres vegetasjonsskjerm rundt uttaksområdet. |
|--|

2.8 Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet næringsbebyggelse omfatter framtidig eller nåværende næringsbebyggelse – utenfor planområdet til Øyer sentrum.

Formålet omfatter bevertning, hotell, overnatting (kommersiell drift), kontor-, industri-, lager og håndverksvirksomhet.

2.8.1 Næringsbebyggelse- framtidig

Nye områder for framtidig næringsbebyggelse, er markert på plankartet med betegnelsen NÆ. Til områder avsatt til framtidig næringsbebyggelse stilles følgende områdevis krav:

NÆ 101 Viken sag:

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates næring i form av industri-, lager- og håndverksvirksomhet.
- Ved regulering skal det legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø med hensyn til volum og byggehøyder.
- Videreutvikling av området må ikke medføre trafikale ulemper for eksisterende bebyggelse.
- Det stilles følgende krav til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:
 - Eventuelle økte ulemper som støy, støv og lukt for nærliggende bebyggelse skal

NÆ 102-NÆ105 Gaia nord:

- Det kreves felles reguleringsplan for områdene NÆ102-105.
- Det tillates bevertning, hotell og overnatting (kommersiell drift), samt kontor og lager tilknyttet virksomheten.
- Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40% BYA.
- Omkringliggende bebyggelse skal hensyntas ved regulering mtp. høyder.
- Det stilles følgende krav til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:
 - Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.
 - Atkomst til byggeområdene skal utredes og det skal utredes alternativer. Vegrett må sikres.

2.9 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet fritids- og turistformål omfatter nåværende og framtidig næringsbebyggelse innen reiselivsnæringa i form av hytter og fritidsleiligheter til utleie, hotell, motell, fjellstuer, kaféer, campingplasser o.l.

- A. Det skal legges opp til høy utnyttelsesgrad. Gesims og mønehøyde avklares i reguleringsplan. Takform skal som hovedregel være saltak. Store bygningsvolumer bør deles opp for å dempe det visuelle inntrykket.
- B. For campingplasser gjelder; campingenheten skal ikke overstige 75 m² og ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 meter over bakken. I en campingenhet inngår en campingvogn, bobil, villavogn, husvogn o.l. med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk. Avstandskrav mellom campingenheter fremgår av TEK.

Retningslinjer for inngåelse av utleieklausul for fritidsleiligheter:

a) Iht. retningslinjer gitt av Veileder til kommuneplanens arealdel, datert april 2021, skal avtalen inneholde krav om en utleieperiode på min. 9 mnd. I året. Utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift. Utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

2.9.1 Fritids- og turistformål- framtidig

Nye området for framtidig fritids- og turistformål, er markert på plankartet med benevnelsen FTU. Til områder avsatt til framtidig fritids- og turistformål stilles følgende områdevis krav:

FTU101 Midtjorde:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området.
- B. God arealutnyttelse skal vektlegges, men det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.
- C. Det tillates oppført utleieenheter i form av leiligheter.
- D. Bebyggelse skal utformes som konsentrert leilighetsbebyggelse med flere boenheter i felles bygg med krav om fellesløsninger for adkomst, (parkering) og oppholdsrom som stue og kjøkken.
- E. Samlet kan byggene ha en maksimal utnyttingsgrad på 40% BYA. Maks. BYA pr. bygning skal ikke overstige 350 m². Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.
- F. Bebyggelse skal følge henvisning til Generelle retningslinjer om klimanøytralitet.

Retningslinjer:

- a) *Eksisterende veger bør i størst mulig grad benyttes og rettigheter til adkomst må avklares. Behov for uteoppholdsarealer må vurderes. Jord- og flomskredfaren må utredes, dersom dette ikke er tilstrekkelig utredet tidligere.*

FTU102 Sør lia Øvre:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området.
- B. God arealutnyttelse skal vektlegges, men det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.
- C. Det tillates oppført utleieenheter i form av leiligheter.
- D. Bebyggelse skal utformes som konsentrert leilighetsbebyggelse med flere boenheter i felles bygg med krav om fellesløsninger for adkomst, (parkering) og oppholdsrom som stue og kjøkken.
- E. Samlet kan byggene ha en maksimal utnyttingsgrad på 40% BYA. Maks. BYA pr. bygning skal ikke overstige 350 m². Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.
- F. Bebyggelse skal følge henvisning til Generelle retningslinjer om klimanøytralitet.

Retningslinjer:

- a) *Trafikksikkerhet med økt trafikk på Sør lia må vurderes i forhold til tiltak gjennom bebyggelse og rettigheter til adkomst må avklares.*

FTU103 - Midtjordet-øvre:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området.
- B. God arealutnyttelse skal vektlegges, men det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.
- C. Det tillates oppført utleieenheter i form av leiligheter.
- D. Bebyggelse skal utformes som konsentrert leilighetsbebyggelse med flere boenheter i felles bygg med krav om fellesløsninger for adkomst, (parkering) og oppholdsrom som stue og kjøkken.
- E. Samlet kan byggene ha en maksimal utnyttingsgrad på 40% BYA. Maks. BYA pr. bygning skal ikke overstige 350 m². Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.
- F. Bebyggelse skal følge henvisning til Generelle retningslinjer om klimanøytralitet.

2.10 Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg» omfatter i all hovedsak Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf, Øyer idrettsanlegg, Mosetertoppen skistadion, og avklarte skiløyper i reguleringsplan eller søknad.

- A. Alpintraseer og -heiser: Innenfor formålet kan det etableres heisanlegg, nedfarter, snøproduksjonsanlegg og andre nødvendige tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet. Området tillates tilrettelagt for aktiviteter som alpint, sykling, turstier/turveger og lignende, samt landbruk.
- B. Mosetertoppen skistadion: Innenfor formålet kan det etableres skiløyper, rulleskiløyper, snøproduksjonsanlegg og andre tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet. Det skal sikres mulighet for beredskapsveg mellom Haugan og Mosetertoppen ved planlegging av nye tiltak i området.
- C. Hafjell golf: På golfbanens område kan det tilrettelegges for skiløyper og skilekaktivitet på vinterstid. Det kan i den sammenheng etableres belysning for lysløype.

Retningslinjer:

- a) Alle tiltak oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, jf. retningslinje 1.16c.

2.10.1 Idrettsanlegg- framtidig

Det er et nytt område for framtidig idrettsanlegg i planen, og er markert på plankartet med benevnelsen IDR102. Til området avsatt til framtidig idrettsanlegg stilles følgende områdevisse krav:

IDR102 del av Mosetertoppen skistadion:

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det stilles følgende krav til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:
 - Det skal foretas utredninger for beredskapsveg, adkomst og trafiksikkerhet.

Retningslinjer:

- a) Reguleringsplanen bør inkludere hele Hafjell skistadion.

2.11 Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet omfatter eksisterende areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur i planområdet – dvs. renseanlegg, høydebasseng, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning, renovasjon, demning osv.

- A. Innenfor området angitt med formålet *Andre typer bebyggelse og anlegg*, tillates det bebyggelse og anlegg i tilknytning til virksomheten uten krav om reguleringsplan.
- B. Materiale i fasade skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

2.12 Uteoppholdsareal

Arealformålet omfatter felles uteoppholdsareal og trafikkfrie snarveger gjennom småhusbebyggelse.

- A. På uteoppholdsareal kan det etter avtale med grunneier tillates elementer som fremmer felleskapets bruk av området, eksempelvis gapahuk, grillplass, benker samt installasjoner for lek. Søknadspliktige tiltak skal omsøkes.
- B. Trafikkfrie snarveger skal ikke privatiseres og det er ikke anledning til å deponere hageavfall eller andre elementer som hindrer fri passasje.

2.13 Grav og urnelund

Arealformålet omfatter Bruvin gravlund ved Brynssvea.

- A. Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelund utover tiltak som er i samsvar med formålet.

Retningslinjer:

a) Grav- og urnelunder er kirkegårder og offentlige gravplasser som går under lov om kirkegårder.

2.14 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I egenskapene for formålene i plankartet er det angitt hvilke formål som inngår i det kombinerte formålet.

2.14.1 Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål – framtidig

Nytt område for framtidig fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, er markert på plankartet med betegnelsen FB/FTU101. Til området stilles det følgende krav:

FB/FTU101 Jaertunet:

- | | |
|----|--|
| A. | Det kreves felles reguleringsplan for området. |
| B. | Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse med minimum 40% BYA. |
| C. | Byggevolum skal vurderes ut fra landskapsvirkninger og bebyggelse i bakkant. |
| D. | Fortrinnsvis skal parkering være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått. |
| E. | Sårbarhet og risiko med tanke på naturfare må utredes. |

2.14.2 Kombinert fritids- og turistformål og næring – framtidig

Nytt område for framtidig fritids- og turistformål/næring, er markert på plankartet med betegnelsen FTU/NÆ101.

FTU/NÆ101:

- | | |
|----|---|
| A. | Det kreves felles reguleringsplan for området. |
| B. | Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse med minimum 40% BYA og minimum 3 etasjer over bakken. Maksimalt antall etasjer avklares i reguleringsplan. |
| C. | Ved regulering skal tilstrekkelig parkeringskapasitet, også for alpinanlegget i området, ivaretas. |
| D. | Parkering skal løses, fortrinnsvis under bygningsmassen eller i form av parkeringshus. Flateparkering på terreng skal søkes unngått. |
| E. | Områdets funksjon som mobilitetssentral skal vurderes. |

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4)

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet omfatter areal til gate-/veggrunn, gang- og sykkelveger og jernbanens areal.

3.2 Bane

Jernbane er vist med planformål bane på plankartet. Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformål bane i planområdet.

3.3 Parkering

Eksisterende parkeringsplasser med arealformål parkering, er vist på plankartet. Det er ikke foreslått nye områder innenfor planområdet.

3.4 Gang- og sykkelveg

Bestemmelsen gjelder for linjesymbol gang- og sykkelveger i plankartet som ikke er realisert.

A. Løsning på de ulike strekningene skal avklares gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

- a) *Prioritert løsning er separat gang- og sykkelveg. Fortau kan aksepteres, etter avtale med vegeier, på enkelte strekninger der det er areal- og terrengmessige forhold som tilsier at det ikke er mulig å realisere separat gang- og sykkelveg. Trafikksikre løsninger vektlegges.*
- b) *Det bør legges vekt på trafikksikre løsninger som er tilpasset bevegelseshemmede.*

3.5 Turveg/turdrag (1140)

- A. Skiløyper/turdrag skal reguleres inn i alle nye reguleringsplaner som berører løypenettet.
- B. For nye strekninger skal løsning avklares iht. Sti- og løypeplan.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 nr.3)

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Fellesbestemmelsene omfatter formålene blå/grønnstruktur, friområde, turdrag, parker, naturområder og overvannstiltak.

- A. Eksisterende friområder eller naturområder som nyttes til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjente planer er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner og det kan skaffes erstatningsareal.
- B. Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillates uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pkt. 1.2.
- C. Gjennom reguleringsplan kan det langs Lågen tillates å anlegge tursti, herunder nødvendig utfylling i Lågen for å føre fram tursti til Langvik Camping fra Aronsvestranda.
- D. Langs Lågen kan det tillates en forsiktig og skånsom tilrettelegging for friluftformål.

Retningslinje:

- a) *Tiltak som nevnt over må avklares i forhold til Vannressursloven og Lakse- og innlandsfiskeoven. Vurdering av tiltaket etter vannressurslovens må dokumenteres og avklares. Større tiltak må behandles som dispensasjon eller gjennom regulering.*
- b) *Dagens grøntstruktur som forbinder byggeområdene med omkringliggende naturområder, samt de viste grøntområdene langs Lågen bevares og forsterkes.*

4.2 Kombinert grønnstrukturformål – framtidig

Formålet med benevnelse OVT/VS101 omfatter areal mellom Hafjell golf, samt eksisterende og framtidige boliger i nord (B102).

OVT/VS101:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området sammen med boligområdene B101 og B102, jf. pkt. 2.2.2.
- B. Område angitt som kombinert grønnstrukturformål er regulert til vegetasjonsskjerm/overvannstiltak og skal fungere som skjermbelte mot golfbanen. Området skal kunne håndtere overvann.
- C. Arealene skal fremstå grønne og vegetasjonskledde. Arealet kan tilplantes for å oppnå bedre skjerming. Nødvendig skjøtsel tillates.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT(PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2)

Det er avsatt tre kategorier LNFR-arealer i planen:

- a) LNFR – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Se pkt. 5.1.
- b) LSB – LNFR-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse. Se pkt. 5.2.
- c) LSF – LNFR-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse. Se pkt. 5.3.

5.1 LNFR: Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommunedelplankartet er vist som LNFR-område, jf. pkt. a) over.

- A. I LNFR-områder vist som LNFR – Nåværende, kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv. Det er ikke tillatt med tekniske anlegg eller inngrep, utover mindre tiltak som styrker hovedformålet. Ledninger for vann- og avløp og annen infrastruktur kan legges i områdene i samsvar med godkjent plan for slike anlegg. Områdene kan ikke nyttes til riggområder eller i forbindelse med midlertidige tiltak.
- B. Tiltak for vedlikehold og rehabilitering av spredt avløp, jf. pkt. 1.21D, tillates.
- C. I LNFR-områder tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.
- D. I LNFR-områder vist som fremtidige LNFR101-102, kan det tillates enkel opparbeidelse for parkering og opparbeiding/overflatedyrkning for beitebruk og grasproduksjon.

Retningslinje:

- a) Tillatelse til tiltak etter PBL §§ 1-6 og 20-1 i LNFR-område kan skje under forutsetning at bygning eller anlegg ikke er i konflikt med LNFR-formålet. Særlig skal en se til at tiltaket ikke er i konflikt med eller medfører nedbygging av: dyrket mark eller dyrkbar mark, område med sammenhengende innmarksbeite, område med sammenhengende skog av god bonitet, områder som er viktige for friluftsliv og allmenn ferdsel i utmark eller områder som har viktige naturverdier. En skal også unngå å gi tillatelse til tiltak som medfører større endringer i terreng eller landskap.
- b) Masseuttak/råstoffutvinning under 5000m³ og som berører areal mindre enn 10 daa til eget behov i landbruksdrift er i tråd med landbruksformålet i LNFR-områder og er unntatt fra plankravet. Tiltaket er søknadspliktig, jf. PBL § 20-1 bokstav k, utenom masseuttak under 5000 m³ i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger som behandles etter landbruksvegforskriften og er unntatt søknadsplikt etter PBL. Ved uttak over 5000 m³ masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. Tiltaket må forelegges kulturminnemyndigheten.
- c) Ved søknad om uttak til eget bruk inntil 5000 m³ (jf. pkt. b), vedlegges plan for uttak, behov for sikring og plan for opprydding/istandsetting etter uttak, samt kopi av nabovarsling.
- d) For områdene LNFR101-102 kreves det også tillatelse etter forskrift om nydyrking.

5.1.1 Landbruksbebyggelse i LNFR-område

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterbebyggelse og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri, samt anlegg for foredling av egenproduserte produkter.

- A. Ved lokalisering av nye bygg i landbruket skal hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt, og en bør fortrinnsvis unngå bygging på dyrket eller dyrbar mark.
- B. Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruksdriften.

Retningslinjer:

- a) Ved fornyelse, eventuelt etablering av ny gårdsbebyggelse, bør det tilpasses det opprinnelige preg med hensyn til tun, bygningsformer, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.
- b) Garasje til biler, som ikke inngår aktivt i gårdsdriften, kan føres opp på gårdstunet uten at det berører dyrka og dyrkbart areal, med kapasitet til det antall biler som gjenspeiles av antall boenheter på tunet. Kommunen skal utøve et restriktivt skjønn mht. behovs- og størrelsesvurdering, og bør ikke gå utover de garasjestørrelser som er vanlige for boligbebyggelse.
- c) Veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs» legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNFR-kategorien. Faller tiltaket utenom, behandles det som en dispensasjon eller reguleringsplan.

5.1.2 Kårbolig

- A. Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:
 - i. Kårbolig bør fortrinnsvis plasseres i tunet eller i direkte tilknytning, men skal ikke plasseres på dyrka eller dyrkbar mark.
 - ii. Kårbolig skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
 - iii. Kårbolig skal ikke berøre områder for automatisk fredede kulturminner.
 - iv. Kårbolig skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området. Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

5.1.3 Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område

Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog og utmarksressurser i landbruket, representerer ofte viktige kulturhistoriske verdier som det er viktig å ta vare på og vedlikeholde.

- A. Ved restaurering av seterbebyggelse skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner og materialer- og fargebruk bevares.
- B. Ved tiltak skal den tradisjonelle bebyggelsen hensyntas.
- C. Ved restaurering av seterbygninger skal det nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein, skifer, torv og bølgeblikk samt farger som harmonerer med miljøet i området. Naturlig gråning av treverk er tillatt.
- D. Restaurering og nybygg/tilbygg av seterbebyggelse bør bygge opp under bærekraftig materialbruk i tråd med landbrukets tradisjoner. Fortrinnsvis bruk av tre som byggematerialer. Der takteking har behov for et lett materiale, skal tretak nyttes. Bølgeblikktak godtas der dette tidligere har vært tekkematerialet.

Retningslinjer for søknad om tiltak:

- a) Ved nybygg, tilbygg og restaurering av seterbebyggelse legges det særskilt vekt på tilpasning til kulturlandskap og kulturmiljø, se retningslinje pkt. 1.15d-e.
- b) Omdisponert/bruksendret seterbebyggelse i seterområder er underlagt samme krav mht. restaurering som eksisterende seterbebyggelse.
- c) For omdisponert/bruksendret seterhus i seterområder, kan det tillates at inngangspartiet beskyttes mot beitedyr i form av rekkverk. Maksimalt avstengt område må avgrenses til inngangspartiet. Rekkverket må være solid og fremstå som en del av hytta og bygd slik at dyr ikke kan bli sittende fast i eller innenfor rekkverket.
- d) Gjerder i tilknytning til tidligere seterdrift skal som hovedregel fjernes.

- e) *Gjenreising av naust er tillatt, men uten oppholdsrom, dersom det ikke kan dokumenteres at bygningsmyndighet har behandlet, eller er kjent med at slik funksjon var etablert før plan- og bygningsloven ble innført.*
- f) *Brygger eller båtutsettingsplass til allmenn bruk kan tillates etter søknad.*

5.1.4 Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2)

Vilkårene for å gi dispensasjon er gitt i PBL kap. 19. Ved eventuell dispensasjon for etablering av ny bolig eller fritidsbebyggelse, skal mål og strategier for bolig- og fritidsbebyggelse legges til grunn ved behandling, jf. planbeskrivelsen.

Retningslinje for søknad om dispensasjon for boligbebyggelse i LNFR:

- a) *Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av boligbebyggelse innenfor LNFR, bør utforming av bebyggelsen, utnyttingsgrad og byggehøyder avgrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i «LSB – Nåværende» - pkt. 5.2, dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt.*

Retningslinje for søknad om dispensasjon for fritidsbebyggelse i LNFR:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av fritidsbebyggelse innenfor LNFR legges følgende til grunn, dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt:

- a) *Regler for antall bygg, utnyttelse og størrelse osv. gitt i pkt 5.3 legges til grunn.*
- b) *Regler for utforming av fritidsbebyggelse er gitt i – pkt. 2.3.1- Fritidsbebyggelse.*
- c) *Der fritidseiendommen ligger i tilknytning til seterlandskap bør det vektlegges hensyn til øvrig seterbebyggelse og seterlandskapet.*
- d) *For fradelte/omdisponerte setertun kan det tillates at låver/fjøs med areal større enn 15 m² godkjennes som uthus/anneks, selv om BYA overskrides. Det forutsettes at bygget blir vedlikeholdt slik det står. Dersom bygget må rives/kraftig renoveres tillates det ikke gjenoppført med eksisterende BYA, men da kun slik bestemmelsen begrenser byggets størrelse.*

Retningslinjer for søknad om dispensasjon for næringsbebyggelse i LNFR:

- a) *Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Etablering/utvidelse av næringsbebyggelse avklares gjennom reguleringsplan – med mindre det av hensyn til LNFR-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNFR.*

Retningslinjer for søknad om dispensasjon for fremføring av strøm i LNFR:

- a) *Arbeid i forbindelse med fremføring av strøm bør utføres så skånsomt som mulig, og på en slik måte at terrenginngrep blir minst mulig omfattende.*
- b) *Kabeltraseer som ikke legges langs veg, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.*

5.2 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

Som del av planarbeidet er alle eksisterende boligtomter som ligger i LNFR-område i tidligere kommunedelplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LSB -LNFR med spredt boligbebyggelse.

Boligtomtene er etter en konsekvensvurdering lagt ut med arealbruksformål LSB – nåværende på plankartet. Følgende bestemmelser gjelder disse eiendommene:

- A. For eiendommer med arealbruksformål LSB – nåværende, som er vist på plankartet, kan det for eksisterende boligbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.
- B. Det tillates ikke nye boenheter. Definisjon på boenhet framgår av pkt. 2.1b.

- C. Samlet bebyggelse kan tillates med % BYA på inntil 25 %, men samlet bygningsmasse kan ikke være større enn 300 m² (BYA). Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
- D. Regler om utforming av bygg i områdene med LSB, er de samme som er gitt i pkt. 2.2.1 C-F Fellesbestemmelser for boligbebyggelse.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak som berører SEFRAX-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.
- b) Når eksisterende bygningsmasse er ønskelig å bevare for kommunen, kan kommunen akseptere større bygningsmasse. Eksempelvis vil dette kunne være gjeldende for fradelte gårdstun, tomter med stort antall bygg, større bygninger osv.
- c) Dersom feil i matrikkel gjør at enkelte eiendommer er vist feil i kommunedelplanen, bør matrikkel oppdateres og dette legges til grunn ved vurdering av den enkelte sakstype.
- d) Grensejustering, jf. matrikkellova, eller fradeling av mindre tilleggsareal, jf. PBL, kan etter skjønn tillates dersom tiltaket ikke berører følgende hensyn; kulturminner og kulturmiljø, landbruk og landbruksdrift, naturverdier, myrområder, friluftsliv, stier og løyper, landskap og kulturlandskap, samt er sikret mot flom og skred.

5.3 LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

Som del av planarbeidet er alle eksisterende tomter for fritidsboliger som lå i LNFR-område i tidligere kommunedelplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LNFR med spredt fritidsbebyggelse (LSF). Tomter for fritidsboliger er etter KU lagt ut med arealbruksformål «LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» på plankartet. Følgende bestemmelser gjelder for disse eiendommene:

- A. For eiendommer med arealbruksformål «LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» som er vist på plankartet, kan det for eksisterende fritidsbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg, samt oppføring av bygg.
- B. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha et maksimalt bebyggt areal (BYA) = 165 m², inkludert 40 m² parkeringsareal uten takoverbygg. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 125 m² BYA. Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebyggt areal, men byggene kan bygges sammen. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m². Terrasse i tre eller stein kan oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal, men ikke større enn 20 m².
- C. Regler om utforming av fritidsbebyggelse er gitt i pkt. 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i seterområder gjelder pkt. 5.1.3, samt pkt. 2.3.1 bokstav a, b og d-f så lenge disse ikke er i konflikt med pkt. 5.1.3.
- D. For gnr/bnr 9/7 og 9/11 tillates bygningsmasse med total BYA 170 m². Anneks/ uthus/ garasje skal ikke oversige 30 m² BYA.
- E. For gnr/bnr 23/3 kan seksjonene utvikles etter pkt. 5.3A-C som to separate tomter.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak som berører SEFRAX-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi bør behandles med høringsrunde hos kulturminnemyndighetene.
- b) Dersom feil i matrikkel gjør at enkelte eiendommer er vist feil i kommunedelplanen, bør matrikkel oppdateres og dette legges til grunn ved vurdering av den enkelte sakstype.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG(PBL § 11-9, nr. 6)

6.1 Fellesbestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelsene gjelder alle områder under hovedformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

- | |
|---|
| A. Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene langs elver og vassdrag er ikke tillatt. |
| B. I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver, skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner forsøkes etablert raskt slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig. Der vassdragskryssinger ligger nær bebyggelse som kan få økt fare, må det bygges iht. byggt teknisk forskrift (TEK) med hensyn til dimensjoneringskrav for kryssinger. |

Retningslinjer:

- a) Ved tiltak for å erstatte bruelementer bør øvrige konstruksjoner, kulturlandskapet og nærliggende bebyggelse være bestemmende for hvilke konstruksjoner som velges.

6.2 Drikkevann

Bestemmelsen gjelder områder som har arealbruksformål «Drikkevann».

- | |
|---|
| A. I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø, jf. pkt. 7.1.1. |
|---|

6.3 Naturområde

Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

- | |
|---|
| A. I områder med arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», skal det tas særlig hensyn til friluftsliv og naturvern. Dette gjelder Lågen og nedre del opp til første vandringshinder i elvene Mosåa, Søre Brynsåa og Nordre Brynsåa, samt strømområdene i Lågen nedenfor Hunderfossen. Her må vannstreng og områder bevares intakt med tanke på best mulig gyte- og oppvekstsvilkår for storaurestammen og andre ferskvannsorganismer i Lågen. Evt. anleggsarbeid som medfører slam og -transport i elv, bekk og vassdrag med storaure, skal som hovedregel utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn/ungel ikke blir skadet). |
| B. Gjennom reguleringsplan kan det langs Lågen tillates å anlegge tursti, herunder nødvendig utfylling i Lågen for å føre fram tursti til Langvik Camping fra Aronsvestranda, jf. pkt. 4.1C. |

6.4 Friluftsområde

Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Friluftsområde».

- | |
|---|
| A. Gjennom reguleringsplan kan det langs Lågen tillates å anlegge tursti, herunder nødvendig utfylling i Lågen for å føre fram tursti til Langvik Camping fra Aronsvestranda, jf. pkt. 4.1C |
|---|

7 HENSYNSSONER(PBL § 11-8)

7.1 Sikringssoner (PBL § 11-8 a)

7.1.1 Sikringssonene- område for grunnvannsforsyning (H110)

Sikringssoner for vannverkene er tegnet inn på tematisk kartutsnitt nr. 3: Sikringssoner vannverk og vern av vassdrag.

- | |
|---|
| A. All virksomhet i sikringssonene for Øyer og Langvik vannverk skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevann. |
|---|

Retningslinjer:

- a) For visse typer virksomheter og anlegg er det angitt at det bør treffes forholdsregler, sikringstiltak etc. mot forurensning. Det er kommunen som avgjør om en virksomhet eller et anlegg kan medføre fare for forurensninger og om omfanget av evt. forholdsregler, sikringstiltak

- etc. er tilstrekkelig. I noen tilfeller kan det på spesielle vilkår gis dispensasjon fra bestemmelsene tilknyttet de til enhver tid gjeldende sikringssoner. Kommunen (som vannverkseier og planmyndighet) er myndighet. Søknad om dispensasjon skal oversendes Mattilsynet for uttalelse.*
- b) Sikringssonen rundt vannkildene er delt inn i soner. De restriksjoner som er gitt for en sone gjelder også for de sonene som ligger innenfor. Restriksjonsbestemmelsene følger under.*

Restriksjonsbestemmelser for Øyer vannverk

Sikringssonen for Øyer vannverk er inntegnet på tematisk kartutsnitt nr. 3.

Område beskyttelsen er gjort ved hjelp av 4 soner med sone 0 innerst ved brønnen og sone 3 ytterst. Restriksjonen avtar i styrke med økende avstand fra uttaksstedet.

SONE 0 – brønnområdet (H110_1)

Denne sonen dekker nærområdet rund brønnen og skal beskytte de tekniske installasjoner og selve brønnpunktet. Området er inngjerdet.

A. Forbud mot alle aktiviteter som ikke er nødvendig for vannverkets drift.

SONE 1 – den nære infiltrasjonssonen (H110_2)

Denne sonen er definert for å sikre infiltrasjonsområdet i brønnens nærhet, og skal omfatte ytre begrensning for 60-døgns oppholdstid i mettet sone fram til brønn.

Sonens omfang tar utgangspunkt i r_{60} , men utvides til å inkludere hele området mellom brønnen og elva, samt at grensesetting på landsiden er gjort langs tydelige grenser i terrenget.

B. Forbud mot flatehogst. Plukkhogst og blødningshogst tillates. All hogst skal meldes skriftlig til vannverkseier og godkjennes av denne.

C. Forbud mot bruk av motordrevne kjøretøy utover det som er nødvendig for en forsiktig jordbruks-/skogbruksdrift og driften av vannverket. Kjøretøy skal fraktes ut etter dagens bruk.

D. Forbud mot bruk av kunstgjødsel og beiting

E. Forbud mot leirslagning/camping, militærøvelser og lignende.

SONE 2A - den fjerne infiltrasjonssonen – land (H110_3)

Denne sonen er definert for å sikre resten av brønnens infiltrasjonsområde. Elva innenfor brønnens er inkludert i denne sonen.

Øvre begrensning settes ved fylkesveien, men inkluderer denne. Sonens bredde er 450-500 m.

F. Forbud mot nydyrking, bakkeplanering eller uttak av masser.

G. Forbud mot ny bebyggelse utover det som er nødvendig for vannforsyningen.

H. Forbud mot punktutslipp, infiltrasjonsanlegg og deponering av avfall, slam og lignende.

I. Forbud mot lagring av kjemiske midler til bekjempelse av skadedyr og plantevekster.

J. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier i taker større enn 1 m³. Tanker må stå på tett underlag og være plassert slik at eventuell lekkasje kan samles opp.

K. Forbud mot bygging av nye veier og mot oppgradering eller videreføring av eksisterende vei dersom dette medfører vesentlig økt trafikk.

L. Forbud mot husdyrgjødsel.

SONE 2B - den fjerne infiltrasjonssonen – elv (H110_3)

Sonen sammenfaller med landsonegrensen (2A) og gjelder elvebredden og elvebunnen.

M. Forbud mot tiltak som endrer elvebunnens filtrerende egenskaper. Herunder også forbygninger, broer, brygger og lignende langs elva.

SONE 3 - den ytre sikringssonen (110_4)

Dette er den sikringssonen som omfatter områder relativt langt fra brønnen, der det anses for å være en viss mulighet for grunnvannsstrømning mot brønnområdet, men med meget lang oppholdstid.

Sonen omfatter de resterende områdene som utgjør vannverkets infiltrasjonsområde.

- N. Forbud mot deponering av avfall
- O. Forbud mot industri eller annen virksomhet som produserer kjemikalier som ved lekkasje kan ha negativ virkning på grunnvannskvaliteten, eller langvarig påvirkning av vannkvaliteten i hovedvassdraget. Skal vurderes av helsemyndighet.
- P. Forbud mot nye byggefelt. Enkeltstående hus, mindre tilbygg/garasje kan tillates på spesielle vilkår etter søknad.
- Q. Forbud mot langvarig lagring av drivstoff, tjære, fenoler eller plantevernmidler i større mengder. Et rimelig kvantum (1 års forbruk) kan lagres hvis dette er nødvendig for drift av eksisterende virksomhet. Maksimum størrelse på tanker for olje/oljeprodukter og kjemikalier er 3 m³. Tanker må stå på tett underlag, og være plassert slik at eventuell lekkasje kan samles opp. Eventuelle eksisterende nedgravde tanker med volum over 3 m³ tillates kun benyttet videre dersom det gjennomføres tiltak for sikring mot lekkasje.
- R. Forbud mot nye avløp med utslipp i grunnen. Unntak kan imidlertid gis av tilsynsmyndighet hvis spesielle forhold skulle tilsi dette.
- S. Forbud mot større og/eller kommersielle uttak av masser. Mindre uttak av grunneier kan tillates etter avtale med og godkjenning av vannverksmyndighet.

7.1.2 Sikringssone for Hafjell værradar (H190)

- A. Innenfor sikringssonen kan det ikke oppføres vindturbiner som har konsekvenser for værradaren.
- B. I en avstand inntil 5 km fra værradaren er det ikke tillatt å oppføre vindturbiner dersom det er fri sikt mellom værradaren og vindturbinen.
- C. I avstanden 5 – 20 km fra værradaren skal det ikke tillates oppført vindturbiner dersom noen del av vindturbinen når inn i værradarens hovedstråle. Tiltakshaver plikter å konsultere Meteorologisk institutt vedrørende denne problemstillingen.

7.2 Faresoner (PBL § 11-8 a)

7.2.1 Soner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred (H310)

Flomskred, steinsprang og snøskred er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2. Faresone H310 angir reelle faresoner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred.

- A. All virksomhet i områder utsatt for flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift før byggingen kan starte.
- B. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreducerende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

7.2.2 Soner for flom (H320)

Aktsomhetsområder/fareområder for flom er vist på tematisk kartutsnitt nr. 1. Faresone H320 angir potensielle faresoner (aktsomhetssoner) og H320_1-3 angir reelle faresoner.

- A. All virksomhet i områder utsatt for flom, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggt teknisk forskrift (TEK) før bygging kan starte.
- B. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.
- C. For tiltak innenfor H320 som medfører bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak som også omfattes av bestemmelsesområder for flom- og overvannstiltak skal det være gjennomført flom- og overvannstiltak før det kan gis tillatelse til tiltakene, jf. pkt. 8.1.

7.2.3 Høyspent (H370)

Faresoner langs større høyspentlinjer er vist som H370 i plankartet.

- A. Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og planlagt bebyggelse, skal fareområder omkring høyspentlinjer beregnes og dokumenteres.

Retningslinjer:

- a) *Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse inntil 100 m fra kraftledninger, plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.*

7.3 Støysoner (PBL § 11-8 a), H220

Hensynssone for støy, H220 viser støysoner langs riks- og fylkesveger, samt jernbane. Det vises til pkt. 1.16.

7.4 Infrastruktursone (PBL § 11-8b), H410

Innenfor Hensynssone H410_1 kan det etableres gondol, eller tilsvarende fremkomstanlegg.

- A. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framføring av gondol, eller tilsvarende framkomstanlegg.

7.5 Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8c)

Arealene i kommunen skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.

For å ivareta dette er det på plankartet og på tematiske kartutsnitt, tegnet inn hensynssoner som har betydning for arealbruken i planområdet. For områder som er markert med hensynssone, skal alle tiltak planlegges og vurderes ut fra et generelt hensyn til de registrerte verdiene i området før det avgjøres om omsøkt tiltak kan gjennomføres, og hvilke vilkår som eventuelt skal stilles til lokalisering og utforming.

7.5.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Hensynssone for friluftsliv, H530 omfatter:

- H530_1 Statlig sikret friluftsområde for Lågen
- H530_2-H530_10 Svært viktig friluftsområder

Retningslinjer:

- a) H530_1 er et statlig sikret friluftsområde for Lågen. Innenfor hensynssonen bør tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon unngås.
- b) Hensynssonen H530_02-H530_10 viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Øyer. Sonene som er lagt inn i arealdelen er kategorisert som svært viktig friluftsområde jf. verdisetting i henhold til veileder om kartlegging og verdisetting av friluftsområder fra Miljødirektoratet.

7.5.2 Sone med særlige hensyn til Landskap (H550_1 – H550_2)

Hensynssone for landskap, H550 framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4, som viser følgende kulturlandskapsområder:

- Kulturlandskap mellom bygda og fjellet øst for Hafjell H550_1
- Kulturlandskap mellom Mosætra og Nysætra. H550_2

Retningslinjer:

- a) All arealbruk i disse områdene bør ta hensyn til at de har særlig verdi med hensyn til kulturlandskap eller som en buffersone mellom bygda og fjellet.
- b) Hensynet til kulturlandskap bør legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordloven og ved dispensasjonssøknader/søknader om deling, bygge- og anleggstiltak i hensynssonen.
- c) Viktige elementer i kulturlandskapet bør bevares, for eksempel åkerreiker og åkerholmer og steingjerder.

7.5.3 Sone med særlige hensyn til naturmiljø (H560_01 - H560_35)

Hensynssone for bevaring av naturmiljø, H560-H560 viser områder som har viktige naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase».

Retningslinjer:

- a) Det bør ikke gjennomføres tiltak eller aktivitet innen disse sonene som er i strid med bevaringsformålet eller som kan påvirke naturverdiene i betydelig grad.
- b) All virksomhet i hensynssonene bør ta spesielle hensyn til det biologiske mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jf. Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Utvalgte naturtyper

- Utvalgte naturtyper, B-verdi- H560_01-H560_02

Naturtyper

- Naturtyper, A-verdi- H560_03-H560_11
- Naturtyper, B-verdi- H560_12-H560_30

Prioriterte arter

- Prioriterte arter (dragehode), H560_31-H560_35

7.5.4 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570_01 – H570_41)

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø og bygninger, H570 framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4, Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap, og omfatter:

- Pilegrimsleden
- Deler av gamle kongeveg
- Seterområdene Mosætra, Nysætra, Hundesætra og Lisætra
- Kulturminner vernet etter annet lovverk
- Statlig listeført kulturminne - Hunderfossen
- Bevaringssoner angitt i reguleringsplaner

Retningslinjer:

- a) Bygninger knyttet til den tradisjonelle seterdrifta innenfor hensynssoner avsatt til bevaring av kulturmiljø H570_3-H570_6 bør ivaretas så langt det lar seg gjøre og ikke rives. Fasadeendringer bør følge antikvariske prinsipper, og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig, arkitektonisk uttrykk der dette er mulig. Nybygg/tilbygg innenfor de samme seterområdene, bør

- underordnes eksisterende bygningsmiljø i utforming og volum. Farge- og materialbruk bør gjenspeile den stedegne byggeskikken.*
- b) All virksomhet innenfor hensynssonene og i nærheten av vernede eller verneverdig kulturmiljø og bygningsmiljø, bør ta hensyn til kulturminneinteressene i området. En viser til pkt. 1.15.*
 - c) Pilegrimsleden er en viktig ferdselsåre som bør holdes åpen for fri ferdsel. Eventuell omlegging av leden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter.*

7.5.5 Sone med særlige hensyn til sikring av mineralressurser (H590_1)

Hensynssone H590_1 omfatter område med mulig drivverdige råstoffressurser nær Haugsgruva.

Retningslinjer:

- a) I område med mulig drivverdige råstoffressurser bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.*
- b) Nært opp til viktige masseforekomster/mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m.*

7.6 Sone med båndlegging i henhold til andre lover (PBL § 11-8 d)

7.6.1 Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (H720_01)

Følgende områder er vernet i medhold av naturmangfoldloven og tegnet inn på plankartet.

- H720_1: Slåseterlia naturreservat.

- A. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene for disse områdene.
- B. Søknad om tiltak i verneområde eller i randsonen til verneområde, skal avklares med Statsforvalteren.

7.6.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (H730_01 - H730_48)

Tematisk kartutsnitt nr. 4: Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Automatisk fredede kulturminner er med tillegg av den den lovfestede sikringssonen på 5 m, båndlagt etter samme lov, og vises som H730. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

- A. Det er for område båndlagt etter kulturminneloven og omfattet av hensynssone H730 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdien. Ved tiltak i eller nær hensynssonen, plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak i områder som er båndlagt av kulturminneloven forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse.*
- b) Alle reguleringsplaner oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.*
- c) Søknad om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 over sendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 25.*

7.6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (H710)

Båndleggingssone H710 omfatter område for eventuell framtidig jernbanestasjon.

A. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig etablering av jernbanestasjon.

7.6.4 Sone med båndlegging etter energiloven (H740)

Hensynssone H740 omfatter Rendalslinja.

A. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med nett-eier.

8 BESTEMMELSESMRÅDER (PBL § 11-9)

8.1 Bestemmelsesområde flom- og overvannstiltak

Områdene er vist som bestemmelsesområder i plankartet (#100-#899) , samt framgår av temakart Bestemmelseområde.

8.1.1 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdet

- A. Notat «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, skal legges til grunn for utarbeidelse av overvannsplan (jf. pkt. 1.18) i forbindelse med regulering av arealer innenfor bestemmelsesområdene.
- B. Ved etablering av flom- og overvannstiltak, jf. pkt. 8.1.2-8.1.8, skal det foretas en flomfarevurdering av sårbare punkt og bestemmelsesområde i sin helhet som grunnlag for prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 200-årsflom med 40% klimapåslag og tiltak skal ikke medføre økt fare for flom nedstrøms. Flom- og overvannstiltak skal prosjekteres og godkjennes før igangsettelse.
- C. Andre flom- og overvannstiltak innenfor et bestemmelsesområde som vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom enn flom- og overvannstiltakene beskrevet i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, kan vurderes, men tiltakene skal utredes jf. pkt. 8.1.1B og godkjennes, samt etableres før det kan gis tillatelse til tiltak.

8.1.2 Lisæterbekken (#101-#102)

- A. #101 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #101 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.1 i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.
- B. #102 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #102 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.1 i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.

8.1.3 Nørdre Slåbekken (#201)

- A. #201 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #201 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.2 i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.

8.1.4 Søre Slåbekken (#301-#302)

- A. # 302 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak

innenfor område #302 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.3 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.

- B. #301 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #301 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.3 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.

8.1.5 Dalanbekken/Skurgrasbekken (#401-#403)

- A. #403 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #403 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.
- B. #402 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #402 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor område #301, jf. pkt. 8.1.4B, være etablert og godkjent.
- C. #401 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #401 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor område #301 (jf. pkt. 8.1.4B), være etablert og godkjent.

8.1.6 Lysa (#601-#604)

- A. #604 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #604 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.
- B. #603 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #603 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.
- C. #602 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #602 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor #603 (jf. pkt. 8.1.6B), være etablert og godkjent.
- D. #601 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #601 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, samt tiltak innenfor #602 (jf. pkt. 8.1.6C) og #603 (jf. pkt. 8.1.6B), være etablert og godkjent.

8.1.7 Kleivbekken (#701-#704)

- A. #704 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #704 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor #601 (jf. 8.1.6D) være etablert og godkjent.
- B. #703 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #703 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor #704 (jf. pkt 8.1.7A), være etablert og godkjent.
- C. #702 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #702 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor #703 (jf. 8.1.7B), være etablert og godkjent.
- D. #701 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #701 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, og tiltak innenfor #703 (jf. 8.1.7B), være etablert og godkjent.

8.1.8 Gunnerheimbekken (#801-#802)

- A. #802 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #802 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.8 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.
- B. #801 - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #801 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.8 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, samt tiltak innenfor #802 (jf. pkt. 8.1.8A), #701 (jf. pkt. 8.1.7D) og #702 (jf. pkt. 8.1.7C), være etablert og godkjent.

Retningslinje:

- a) Med enheter beregnet for personopphold menes; bolig, fritidsbolig, campinghytte, garasjeanlegg og brakkerigg, skole og barnehage, kontorbygning, industribygg og driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1.

9 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

9.1 Regulerings- og bebyggelsesplaner der kommunedelplanen går foran ved motstrid

Reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommunedelplanen. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen.

Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål. Det er ikke motstrid når hovedformål i kommunedelplanens arealdel og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Kommunedelplanen er generalisert, dvs. at reguleringsplanen vil vise

detaljer, underformål og arealformål som hører naturlig til hovedformålet, f.eks. grønnstruktur, veger, lekeplasser osv. og bestemmelser for disse.

Dersom det er motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplanen, gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplan. Motstrid foreligger også når reguleringsplanene har ulike eller manglende bestemmelser om samme forhold som kommunedelplanen. Det vil i hovedsak si at de generelle bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder for alle reguleringsplaner vedtatt før vedtak av denne planen. Tiltak som utløser krav til reguleringsplan, framgår av pkt. 1.2.

Plan ID	Plannavn	Vedtaks år	Evt. merknader
	Boligområder		
303	Nermo boligfelt	1993	
303.1	Nermo boligfelt	1994	Bebyggelsesplan
304	Gnr. 19 Bnr. 28	1999	
306	Lillebæksveen	2005	Ikke bebygd
307	Furuvegen - Einervegen	2005	
308	Skriua	2005	
308a	Skriua B8	2016	
309	Einstad	2006	Ikke bebygd
311a	Del av Øvre Sletmoen	2006/2020	
312	Sletmoen boligfelt	2007	
510	G/S-veg Bakkevegen- Nermokrysset	2012	
201109	Øyertun	2013	
201201	Kongsvegen 65-95	2013	
201202a	Trodal boligfelt	2014/2022	
201304	B12e Skalmstadenga	2014	
201403	Områdeplan B12 Bjørge- Skalmstad	2016	
201405	Granrudtunet	2015	
201603a	Hamninga-Smørlykkja	2018/2020	
201701	Engemark	2018	
	Hytteområder		
102b	Hafjelltoppen hyttegrend	2014	
103a	Hafjell Søndre (Panorama)	2019	
104	Tobiasgruva	2001	
105	Lunnstaden	2001	
105.1	Område T1 i Lunnstaden	2002	
107	Sandstultoppen	2010	
108	Reguleringsendring, Sandstullia	2007	
109	Hafjell Sandstul Nordre, nedre del	1997	
110	Stulen Søndre	2006	
111	Hafjelltoppen Fjellgrend	2006	
111.1	Tun 2 i FB11	2006	Bebyggelsesplan
111.2	Tun 3 i FB12	2006	Bebyggelsesplan
114	Jaer gård, Roabakken mm	2006	
114.1	Roabakken	2005	Bebyggelsesplan
114a	Reguleringsendring Jaer	2011	
115a	Hafjell Fjellandsby	2009	
115b	Hafjell Fjellandsby H2-8	2018	

117	Lauvlia	2004	
118	Mosetertoppen	2009	
153b	Lisætra 2	2019	
155	Del av Haugen	1991	
161a	Slåseterlia Hyttegrend	2019	
163	Haugan	2012	
201104	Kringelåslia (FB12-tun3)	2011	
201107	Steintjønnlia-Ilsetra	2015	
201203a	Høgghaugen Øvre, endring	2017	
201301	Hafjell Skianlegg, Mosetertoppen	2015	
201301b	Hafjell Skianlegg, Mosetertoppen-endring	2023	
201307	Mosetertoppen FB1-FB2 og FB11	2015	
201308	Jaer gård – Roabakken omr /N/F	2017	
201401	Solbergsetra	2015	
201402	Mosetertoppen FB8-1 og FB8-2	2014	
201406	Sæterberget	2015	
201408	Storsteinslia	2022	
201409a	Del av Haugen m/endring	2016	
201501	Bjørge-setra	2022	
201504a	Mosetertoppen sentrum	2018/2022	
201506	Haugan BF3-BF5	2017	
201507a	Haugan vest m/mindre endring	2016/2018	
201601	Mosetertoppen FB9	2018	
201704	Haugan BF2 og BF3 m.fl	2023	
201710	Kringelåslia nedre FB12 og 13	2019	
201712	Lunnstadmyrvegen- Gaiastova	2023	
201714	Haugan BF6	2018	
201803	Ilseterurda	2019	
201804	Haugan Vest 2	2021	
201808	Høgghaugen H6B	2021	
201901	Nestingsætra	2020	
	Sentrum Næring Fritids- og turistformål Idrettsanlegg Alpinanlegg Masseuttak		
201	Pellestova	2006	
204.1	Vikinggrenda II	2003	Bebyggelsesplan
204.2	Sørliia Hafjell – del av F1	2002	Bebyggelsesplan
204.4	Sørliia 3	1999	Bebyggelsesplan
206	Hafjell camping	1995	
207.1	Hafjell camping	2001	Bebyggelsesplan
208	Midtjordet	2005	
212	Hafjell golf	2000	
213	Hunderfossen-Hafjell Appartement og hytter	2000	

214	Sørli nedre	2006	
220	Granli	1992/2007	
255	Tingberg Industriområde	2010	Delvis innenfor kommunedelplanen
257	Sørli hyttegren	2011	
259	Rybakken camping	2012	
606	Skitrase i Sandstulia	2003	
608	Dalan Grus	2009	
201102	Områdeplan Øyer sentrum	2013	
201109	Øyertun	2013	
201308	Jaer Gård-Roabakken N/F	2017	
201404	Øyer idrettspark	2015	
201505	Øyer sentrum S9	2016	
201716	Sagtomta	2018	
201806	Gaialøypa-servering	2019	
201807	Kongsvegen 3	2020	
201902	Granrudtorget	2019	
202201	Hafjell Arena	2023	
	Samferdsel		
505	E6 Sagåa-Mosåa	2004	
506	E6 Granrudmoen-Tingberg	2007	
510	Bakkevegen-Nermo	2012	
512	Fv 361 Bjørgekrysset - Nermokrysset	2011	
509-2	Fv 312 Granrudmoen-Tingberg	2009	
201809	E6 Storhove - Øyer	2020	
202001	Gang- og sykkelveg langs fv 2522, Ensby-Måkrudgutua	2023	

9.1.1 Føringar for revidering av reguleringsplaner

Områdereguleringsplan for Øyer sentrum:

A. Opprinnelig planområde utvides med bunnstasjonsområdet og sammenkoblingen mellom disse.

Retningslinjer:

- Det overordna grepet i den vidare utviklingen av Øyer sentrum er å øke tilgjengeligheten, knytte arealene saman til et enhetlig og attraktivt sentrumsområde, redusere bilbruk, velge bærekraftige og klimavennlige løsnings, samt ha en formålstjenlig plassering av funksjonene i sentrum.*
- Knutepunktet i sentrum/bunnområdet bør ha en utvidet funksjon som mobilitetssentral for Øyer sentrum/Øyer kommune.*
- Det bør utarbeides en estetisk veileder for sentrumsområdet.*

9.2 Reguleringsplaner som skal oppheves i egen prosess

Plan ID	Plannavn	Vedtaks år	Evt. merknader
	Boligområder		
301	Granrud		

301	Granrudmoen Nord		
302 A-D	Granrudmoen sør		302A, 302B, 302C, 302D
302N	Granrudmoen sør		
305	Bjørge	1995	Ferdig utbygd.
310	Myrvoll	2006	Områdereguleringsplan over.
324	Utvidelse av Granrudmoen	1968	
	Hytteområder		
201503	H5 og H6 områdene i Hafjell	2017	Områdereguleringsplan
	Sentrum/Næring/alpin /Spesialområde		
202	Hafjell alpinsenter, hovedportal	2001	
202.1	Hafjell terrasse-Hafjell Alpinsenter AS Hovedportal	2003	Bebyggelsesplan
203	Hafjell alpinanlegg øvre del m/endring	1988	
204	Hafjell alpinanlegg nedre del	1985	
211	Solvang	2000	Sentrumsplanen ligger over
215	Granrudmoen næringsområde	2000	Sentrumsplanen ligger over
216	Granrud	2006	Sentrumsplanen ligger over
217	Aronsveen	2004	Sentrumsplanen ligger over
218	Kongsvegen 3 og 5	2004	Reguleringsplan, 201807 Kongsvegen 3, ligger over.
219	Hafjell bunnområde sør	2006	
310	Myrvoll	2006	Sentrumsplanen ligger over
605	Steintjønnlia	2004	Reguleringsplan, 201107 Steintjønnlia-Ilsetra, ligger over.
605.1	Ilsetergata Bebyggelsesplan	2005	Reguleringsplan, 201107 Steintjønnlia-Ilsetra, ligger over.