



DETALJREGULERINGSPLAN FOR BJØRGEJRDET B2-1 OG B2-2

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: **26.05.2025**
Tilhørende plankart sist revidert: **24.02.2025**
Godkjent av kommunestyret: -

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

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

- 1110 Boligbebyggelse: **B**
- 1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: **BF**
- 1550 Renovasjonsanlegg: **RA**
- 1610 Lekeplass: **LEK**

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

- 2010 Veg (privat): **V**
- 2015 Gang-/sykkelveg: **GS**
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal: **AVG**
- 2073 Kollektivholdeplass: **KH**

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

- 5110 Landbruksformål: **L**

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- H220 Støysone, gul iht. T-1442: **H220**
- H320 Flomfare: **H320**

- 1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

- 1.3 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at inngrep begrenses. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, under planarealer o.l. skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. På bratte tomter er det viktig å sikre jordmasser mot erosjon, enten ved tilsåing eller tiltak med lik effekt. Jf. supplerende bestemmelser i pkt2.1.



1.4 Energiløsninger:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for bygg som skal varmes opp skal alternative energikilder samt tiltak som reduserer energibehovet utredes. Dette gjelder for hver enkelt tomt, men det kan utredes felles tiltak for flere tomter.

Det tillates bruk av solcellepaneler på tak eller fasade som integrerte paneler.

1.5 Veg, vann, avløp og renovasjon:

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer. Byggesøknader skal vise tilknytningspunkt for vann- og avløp, samt hvordan overvann skal håndteres.

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering for hele området skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Det gis godkjenning for hver enkelt tomt basert på den overordnede planen, jf. pkt. 1.7.

Prosjektmaterialiet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 5.

1.6 Parkering:

Parkering skal ivaretas på egen tomt. med 2 Biloppstillingsplasser per boenhet 18 m² per plass. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.7 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

Søknad skal vise terrengsnitt som viser at kravene til utforming og stigningsforhold som er gitt i pkt 2.1.1 er oppfylt.

Søknad skal vise hvordan overvann skal håndteres på tomta, jf. pkt. 5.

For tomtene i hensynssone H220 Støy, skal det planlegges og legges frem dokumentasjon på nødvendige støytiltak jf. pkt. 6.1.

1.8 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv:

Nettstasjoner, med fordelingsskap mv. kan plasseres på alle områder regulert innenfor hovedformålene Bebyggelse og anlegg, samt Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Boligbebyggelse

- 2.1.1. Områdene merket **B** og **BF** skal benyttes til boligbebyggelse. Områdene merket **B** er nye tomter, **BF** er eksisterende boligbebyggelse. Veggrofter, skjærings- og fyllingsarealer til kjøreveg **V** tillates innenfor områder merket **B**.
- 2.1.2. Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Maksimal mønehøyde er 11 meter, maksimal gesimshøyde er 9 meter, målt etter gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK17 kap. 6-2 veiledning til fjerde ledd / H-2300.
- Maksimal BYA er 30 %. I bratt terreng skal boligtomtene bebygges med sokkel- eller kjellerløsning, alternativt som terrasserte løsninger.
- Det skal tilrettelegges for 2 parkeringsplasser per boenhet, jf. punkt 1.6.
- Ny bebyggelse skal tilpasses tomta slik at dype skjæringer og fyllinger unngås. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5 og høyde fyllingstopp til fyllingsfot skal ikke være mer enn 3,0 m.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 3.0 meter.
- 2.1.3. Særskilte krav i forhold til terrengets helning:
- 2.1.3.1. Terrenginngrep skal minimeres og tilpasses eksisterende topografi. Det skal etterstrebes løsninger som følger terrengets naturlige form, og som reduserer behovet for sprengning og fylling. Behovet for terrenginngrep skal begrunnes i søknad om tillatelse. Terrenginngrep naboer imellom skal harmonere. Terrenginngrep skal ikke komme i konflikt og ødelegge funksjonen for overvannshåndtering.
- 2.1.3.2. Bygninger skal plasseres og utformes slik at de følger terrengets nivåer. Plate på mark tillates kun der terrenginngrepet er begrenset og tilpasset eksisterende terreng. Bruk av støttemurer skal unngås og kun benyttes der det er nødvendig for å sikre terrenget på en skånsom måte. Utenom plate på mark skal det for øvrige områder skal det benyttes løsninger som søylefundamentering, trinnvis oppdeling eller lignende.
- 2.1.3.3. Uteoppholdsarealer skal lokaliseres til de mest tilgjengelige og flate delene av tomten. Store fyllinger og/eller støttemurer for å planere ut tillates ikke. Terrassering tillates.
- 2.1.3.4. Felles utomhusplan skal utarbeides for tomt 5, 7, 8, 9, og 10.
- 2.1.4. Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit.
- 2.1.5. Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv.



2.2. Renovasjonsanlegg

Område merket **RA** skal benyttes til renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for kildesortering.

2.3. Lekeplass

I område merket **LEK** kan det anlegges lekeplass.

Plassen skal sikres med gjerde mot regulert veg på en hensiktsmessig måte.

Gjerdet kan også skjerme mot annet arealformål. Gjerdet skal forhindre at barn og leker kommer ut i vegbanen, slik at trafikkfarlige situasjoner ikke oppstår.

Lekeplassen skal utstyres med minimum sandkasse, sittemøbler med benk, huske og sklie.

Underlag ved huske skal være sikret i forhold til fall fra huske mv. Noe av arealet skal ha fast dekke i form av platting/terrassebord på terreng, heller e.l. Det kan benyttes pukk som underlag i deler av området og deler kan være naturtomt.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveg, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak mv. Ved utbygging skal det tilrettelegges for rednings- og sløkkemannskap med hensyn til adkomst og sløkkevann, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-4.

3.2 Område merket **GS** skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

3.3 Område merket **AVG** er annen veggrunn, grøntareal. Områdene skal planeres og tilsås. I område **AVG13** og **14** tillates planering og grusdekke for snuareal for renovasjonskjøretøy.

3.4 Område merket **KH** er busslomme for kollektivtrafikk.

4 Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift

4.1 Områder merket **L** skal benyttes til landbruk.

5 Overvannshåndtering

3.5 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.

5.1 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40%.

5.2 Overvann skal ellers håndteres som beskrevet i flom- og overvannsplan fra Norconsult datert 08.12.2022, som er vedlagt planforslaget.



6 Hensynssoner

- 6.1 **H220** Støysone, gult nivå etter T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, Klima- og miljødepartementet 2021. For de boligtomtene som har slik hensynssone, skal det etableres tiltak som støyskjerm og/eller støyvoll, som gir tilfredsstillende støyforhold etter retningslinjen, evt. dokumenteres at tiltak ikke er nødvendig.
- 6.2 **H320** er hensynssone flomfare ved 200-års flom med 40% klimapåslag. Det tillates ikke oppført nye bygg eller permanente installasjoner innenfor sikringssonen. Det skal beholdes en vegetasjonssone med 6 meter bredde langs siden av bekken.

7 Rekkefølgekrav

- 7.1 Lekeplassen merket **LEK** skal være opparbeidet før den 5. boligen i område **B** tas i bruk.
- 7.2 For tomtene i hensynssone **H220** Støy, skal nødvendige støytiltak jf. pkt. 6.1 være etablert før det gis brukstillatelse.
- 7.3 Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:
- a) Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnett og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.
 - b) Skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringer» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør».