

REGULERINGSBESTEMMELSER – TRODAL BOLIGFELT

Plan-ID	Reguleringsbestemmelser	Tilhørende plankart
201202 B	13.04.2026	11.12.2025
201202 A	02.03.2022	02.03.2022
201202		04.03.2014

Godkjent av Øyer kommune: (Vedtatt av kommunestyret 18.06.2026, saksnummer 71/76)

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

TEK Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal (BYA) beregnes etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.2 med utgangspunkt i Norsk Standard 3940. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m² per biloppstillingsplass. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

%BYA Prosent bebygd areal er forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomta som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

MUA Minste uteoppholdsareal. Overbygde terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Balkonger og terrasser innebygget med glassvegg kan også medregnes forutsatt at minst 1/3 av glassveggen kan åpnes.

AREALFORMÅL

(§12-5)

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse (Kode 1110)
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (Kode 1111)
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (Kode 1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Kode 1113)
- Campingplass (Kode 1173)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (Kode 1500)
- Uteoppholdsareal (Kode 1600)
- Lekeplass (Kode 1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(§ 12-5, ledd nr. 2)

- Kjøreveg (Kode 2011)
- Gang-/sykkelveg (Kode 2015)
- Gangveg/gangareal (Kode 2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Kode 2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (Kode 2019)
- Kollektivholdeplass (Kode 2073)
- Parkering (Kode 2080)

GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5, ledd nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (Kode 3002)
- Turdrag (Kode 3030)
- Turveg (Kode 3031)
- Vegetasjonsskjerm (Kode 3060)

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

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Kode 5100)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (nr. 6) (§ 12-5, ledd nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Kode 6001)
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre hovedformål (Kode 6900)

HENSYNSSONER

(§ 12-6)

Området er regulert for følgende hensynssoner/sikringssoner, jfr. bygningslovens § 11-8 og § 12-6.

- Sikringssone frisikt (Kode H140)
- Sikringssone for flomvei/overvann (Kode H190)
- Andre støysoner (Kode H290)
- Faresone flomfare (Kode H320)
- Hensynssone bevaring av naturmiljø (Kode H560)
- Hensynssone bevaring kulturmiljø (Kode H570)
- Båndleggingssone båndlegging etter lov om kulturminner (Kode H730)

BESTEMMELSESOMRÅDER

(§12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-4)
- Vilkår for bruk (Masseuttak 1) (#5)

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i Pbl § 12-7.

1. Fellesbestemmelser:

1.1 ANDRE TILHØRENDE DOKUMENTER

Sammen med reguleringsbestemmelsene og reguleringsplankartet er det utarbeidet følgende retningsgivende dokumenter i planprosessene med planvedtak i 2014, 2022 og 2025:

Planprosess 201202B

- Planbeskrivelse: reguleringsendring Trodal boligfelt (planendring benevnt 201202B, datert 16.01.2026
- Søre Brynsåa, Tiltaksplan for flomsikringstiltak for Trodalen boligfelt, 14.01.2026
- Fiskebiologiske undersøkelser i Søre Brynsåa høsten 2024 ifm. planlagte masseuttak, 18.9.2024
- Oppsummering av Norconsults vurderinger av tiltak i Søre Brynsåa samt vurderinger mht. fiskebiologi, 28.6.2024
- Vurdering av massetransport i Søre Brynsåa etter ombygging av bru Gamlevegen, 05.07.2023.
- Vurdering av flomskred/ekstrem massetransport i Søndre Brynsåa datert 22.06.23.
- Hydraulisk vurdering av kulvert under E6 – Søre Brynsåa, datert 23.02.2022
- Flomsikring Søre Brynsåa D02, datert 4.11.2019
- Trodalen boligfelt Trinn 2 og 3, VAO-rammeplan, datert 28.03.2025

Planprosess 201202A

- Planbeskrivelse datert 07.11.2019
- Vurdering av flomforhold i Søre Brynsåa. Norconsult AS, datert 29.11.2021
- Åpning av Trodalsbekken og tiltak i forbindelse med dette. Norconsult AS, datert 29.11.2021
- Trodalen reguleringsplan – Flomsone ved Lågen. Norconsult. 23.02.2022
- Hydraulisk vurdering av kulvert under E6 – Søre Brynsåa. Norconsult AS, datert 23.02.2022
- Flom- og dreneringsvurderinger for Trodalsbekken, Norconsult AS, datert 31.10.2019
- Flomsikring Søre Brynsåa. Norconsult AS, datert 04.11.2019
Notatet identifiserer nødvendige tiltak for å sikre Søre Brynsåa.
- Oversikt over vassdragstekniske tiltak i Trodalsbekken. Norconsult AS, datert 01.11.2019
Notatet beskriver en rekke tiltak som må etableres for å sikre Trodalsbekken i en flomsituasjon, gitt en vannføring på 3m³/sek.
- Overvannsplan for Trodalen trinn 2. Norconsult AS, datert 04.11.2019
Det er behov for å lokal overvannsdistribusjon i feltet. Notatet beskriver løsninger for dette.
- Uavhengige vurderinger relatert til flom og overvann for Trodal Boligfelt. Skred AS. Versjon 3. 19.10.2020.
- Forprosjekt bekkeåpning Trodalsbekken. Skred AS. 25.01.2021.

Planprosess 201202

- Planbeskrivelse datert 19.6.2014
- Områdeangivelse, datert 7.10.2013

- Formingsveileder, datert 4.3.2014
- Flomvurdering i trodalsbekken ved 200-års flommen, datert 20.8.2014
- Flomberegning i Trodalsbekken, datert 20.8.2014
- Bebyggelsesplan for Trodal boligfelt.

1.2 PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse datert 04.03.2014 er retningsgivende for utforming av bygninger og anlegg.

Planens målsetting og intensjon for området, bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektonisk uttrykk, materialbruk, fargebruk og bidra til å gi delområder og områder samlet en helhetlig profil både innad og sett utenfra.

Planbeskrivelse datert 07.11.2019 inneholder oppdatert kunnskapsgrunnlag per 2019, og endringer fra plankart datert 19.06.2014 til daværende gjeldende plankart, datert 06.11.2019.

Planbeskrivelse datert 16.01.2026 redegjør for endringer mht. flomsikringstiltak, ivaretagelse av storørret i Søre Brynsåa, nye busstopp ved krysset Gamlevegen/Sørbygdsvegen samt en rekke mindre justeringer i plankartet. Det er gjort noen endringer og opprydning i opprinnelige bestemmelser, slik som overflødig tekst og bestemmelsestekst som er dekket av gjeldende lov. I tillegg er det ryddet i bestemmelsene knyttet til bebyggelse, parkering (antall plasser pr. enhet), lekeplasser, samt presiseringer knyttet til tiltak som allerede er utført. Endringene fører ikke til endring i konkret innhold.

1.3 PARKERING

Biloppstillingsplasser skal, der annet ikke er angitt, dekkes på egen grunn, på tilhørende felles parkeringsarealer, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen. Der parkeringsarealet er på terreng, skal det tilpasses eller kombineres med overvannstiltak.

Krav til biloppstillingsplasser skal minimum være 20 m².

Krav til antall plasser:

Formål	Antall plasser pr. enhet
Boliger (enebolig, tomannsbolig, rekkehus)	2
Leiligheter over 60 m ²	1,5
Leiligheter 60 m ² eller mindre	1

1.4 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur omfatter uteoppholdsareal, lekeplass, turdrag, vegetasjonsskjerm og blå-grønnstruktur. Området skal i begrenset grad opparbeides, men kan tilrettelegges for ferdsel med stier knyttet sammen med boligområdet og ferdsel til fots inn og ut av området mot tilgrensende stier.

1.5 STØY

Plassering av garasjer, boder og tilplanting skal brukes bevisst i støy-/støvdempende tiltak.

1.6 AVFALLSHÅNDTERING

Det skal tilrettelegges for at framtidige beboere skal kunne kildesortere husholdningsavfall i det

antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. I områder med konsentrert bebyggelse skal det være sentralt plasserte avfallsstasjoner, som skal innebygges eller skjermes (eks. Molok). For eksisterende eneboliger kan renovasjon ivaretas på hver enkelt eiendom. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal ha universell utforming og tilfredsstillende krav til adkomst og betjening i forbindelse med tømming. Det skal i størst mulig grad benyttes delvis nedgravde containersystem i moduler.

1.7 OVERVANN OG KRAV TIL BEBYGGELSEN

Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. oversiktsplan VAO for Trodalen, datert 28.03.2025.

- Det må avsettes tilstrekkelig plass på den enkelte eiendom til drenering av overvann.
- Vann fra taknedløp må fordrøyes via infiltrasjon/regnbredde med overløp til veggrøfter som vist i overvannsplanen.
- Overvannsgrøfter/ledevoller og stikkrenner skal dimensjoneres i henhold til VAO-plan, slik at overvann transporteres sikkert ut til bekkene/elvene. Det er krav om at flomveier skal håndtere 100-års nedbør + 40 % klimapåslag. Hovedtraseer skal etableres i sikringssoner H190 iht. plankartet. Mindre avvik kan tillates etter nærmere redegjørelse.
- Ved detaljprosjektering skal det vurderes ekstra behov for erosjonssikring i veggrøfter/flomveier. Inntaksarrangement må dimensjoneres og utformes slik at det er tilstrekkelig kapasitet.
- Parkeringsplasser skal være gruslagt eller har permeabel overflate. Dette gjelder også adkomster til boligene.

Dette er krav til bebyggelsen og det må ved byggesøknad vises hvordan dette planlegges løst for den enkelte tomt.

1.8 BRANNVANN

Det skal i forbindelse med utbygging avsettes/etableres infrastruktur og punkter for brannvann.

1.9 UTMOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tillatelse for byggeområdene skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 /1:500. Gatetun og delområder/utsnitt skal vise delutforming i målestokk 1:200. For utomhusområder og større mer overordnede sammenhenger, skal disse vises i utomhusplaner i målestokk 1:500.

Utomhusplaner skal vise:

- overvannstiltak
- plassering av bebyggelse, gangareal, parkeringsareal for bil og sykkel, plassering og angivelse av minste uteoppholdsareal (MUA)
- kjørevegens bredde og stigningsforhold på avkjøring fra offentlig kjøreveg
- gangarealets bredde og stigningsforhold, markering av ledelinje og angivelse av materialbruk mellom offentlig kjøreveg, parkeringsplass, og hovedinnganger, samt høyde ved inngangspartiet
- plassering av lekeplasser med terrengbehandling, utstyr og vegetasjon
- plassering av renovasjon med innbygging/skjerming, belysning, skilt, benker, areal til snølagring og andre installasjoner
- skjæring og fylling i forhold til eksisterende terreng, samt mur med høyde over 0,5 m.

Mellom byggeområdene er det regulert smale felt med felles utomhusområder/ friområder for

gangadkomst ut til grøntareal eller til parkeringsplasser. Endelig plassering av disse feltene kan justeres i forbindelse med søknad om tillatelse. I overgangssoner mellom byggeområde og friområde/friluftsområde skal opparbeiding og beplantning i byggeområdet være utformet slik at skillet mellom private utearealer og felles friområder er tydelig.

1.10 VEGER

Kjøreveger og rundkjøring skal anlegges på en slik måte at trafiksikkerhet og kjørekomfort harmoniserer med pålagte miljøkrav og i hht. SVVs Håndbok N100 Veg- og gateutforming eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler og Håndbok V129 Universell utforming av vegger og gater.

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

2.1 Bolig (B)

Utbyggingsområdet inndeles i 3 delområder.

- Trinn 1: Omfatter nedre del / terrasse 1 (BKS1-4 og BBB1-3)
- Trinn 2: Omfatter midtre del / terrasse 2 (BKS 5-10, 14 og 16 og BBB 4-5 og BFS 2)
- Trinn 3: Omfatter øvre del / terrasse 3 (BKS 11-13, 15 og BBB 6-7 og BFS 1)

Søknader om oppføring av ny bebyggelse skal omfatte all bebyggelse rundt delområder hvor bebyggelsen inngår i en sammenheng/kjede. Utbygging av eneboliger kan avvike fra dette kravet.

Sammen med søknad om tiltak for gatetun eller delutbygging med bebyggelse, skal sammenheng mellom tiltak, planbeskrivelse/formingsveileder, plan for grøntstruktur, overvannshåndtering og ferdigstillelse av utomhusområdet, beskrives.

Boligområdet skal fremstå som et bomiljø med trehusbebyggelse. Mindre partier og bygningsvolumer kan ha fasadekledning som platekledning, spilekledning eller glassfasade. Taktekking skal være i mørke materialer eller grå farge med ikke reflekterende flater.

Bebyggelsen kan oppføres med skråtak eller flate tak. På flate tak kan det bygges takterrasser med inntil 35 % av takflaten. Pergola for skygge/sette møbler under tak er tillatt, maks 2,5 x 3,5 m.

2.1.1 Boligbebyggelse B (1110)

For områdene B1, B2, B3, B4 gjelder bestemmelser i kommunedelplan for Øyer sør.

Gjennom B3 skal det være åpen gangadkomst mellom Gamlevegen og turveg GT2.

2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (1111)

Områdene skal benyttes til frittliggende bebyggelse i form av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bebygd areal kan være inntil 35 % BYA, gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Parkering skal ivaretas på egen tomt.

2.1.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS (1112)

Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk med parkeringskjeller eller felles parkeringsanlegg. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene knyttet til hvert område skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Bebygd areal kan være inntil 45 % BYA.

Kjedet bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer og lavblokk inntil 3 etasjer.

For 2 etasjes bebyggelse kan gesims- og mønehøyder være inntil 6,5 m og 9,5 m.

For 3 etasjes bebyggelse (lavblokk) kan gesims- og mønehøyder være inntil 9,5 og 11 meter.

Målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (1113)

Områdene skal benyttes til lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller eller blokk/terrasseblokk inntil 5 etasjer + p-kjeller i område A (BBB6 og BBB7). Parkering skal løses i egen p-kjeller under bebyggelse eller konsentrert parkering lagt inn i terreng med flere parkeringsplan. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene knyttet til hvert område skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Bebygd areal kan være inntil 50 % BYA. For blokk/terrassebebyggelse kan maksimal høyde være maksimalt 5 etasjer eller 15 m. Målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.2 Campingplass BC (1173)

Gjeldende bestemmelser er reguleringsplan 508 for E6 Granrudmoen - Tingberg.

2.3 Andre typer bebyggelse og anlegg BAB (1500)

Det er avsatt areal for renovasjon, post og lignende tekniske anlegg på områdene BAB1-BAB8.

2.4 Uteoppholdsareal BUT (1600) og Lekeplass BLK (1610)

2.4.1 Generelt

I byggeområdene er det avsatt arealer til felles uteoppholdsarealer (BUT), lekeplasser (BLK).

Områdene BLK 1-5 skal være felles lekeplass for boligene i planområdet. Det skal utarbeides en utomhusplan i forbindelse med tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1. Lekeplassene skal opparbeides med lekeapparater, skjerming med vegetasjon og robust beplantning med en viss andel trær. I området kan det tillates mindre bygg eller anlegg som har direkte sammenheng med bruken som lekeplass eller oppholdsareal.

Det er tillatt å anlegge og oppføre tiltak som inngår i flomsikringstiltak slik de er beskrevet i notatene referert i punkt 1.1). Det er også tillatt med oppføring av andre tekniske tiltak som er nødvendige for infrastrukturen i området.

2.4.2 Lekeplasser BLK 1-5

Sandlekeplasser/nærlekeplasser for små barn skal anlegges for hvert gatetun/delområde iht. plankart. De skal være minimum 150 m², ha god solbelysning og opparbeides med minimum sandkasse, bord og benker for barn og voksne.

Det skal etableres ballfelt på deler av felt f_BLK3. Om vinteren må det på ballfeltet kunne anlegges skøyteis. Det skal etableres lekeredskap som klatrestativ, huske, sandkasse og sitteplasser for voksne og barn. Området skal beplantes i henhold til formingsveileder og utomhusplan godkjent av kommunen. Lekeplassen skal gis god estetisk utforming og framstå som et naturlig element inkludert i friområdet mellom byggeområdene.

Lekeplasser skal etableres, eies og driftes av et sameie/velforening som etableres som del av utbyggingen med fellesansvar og forpliktelser for beboerne i Trodal boligfelt.

2.4.3 Felles uteoppholdsareal BUT 1-9

Arealet kan benyttes til felles areal for uteopphold. Innenfor området kan det opparbeides arealer med tiltak som gir felles glede og rekreasjon. Eksempelvis frukt- og bærhage etc.

2.4.4 Stier

I fellesområder og lekeområder skal det opparbeides stier med bredde 2 meter som knytter delområder i boligfeltet sammen og knyttes sammen med gang- og sykkelveg langs ny hovedadkomst

og vegforbindelsen mot sentrum.

2.4.5 Grøntområder

Utformingen av de enkelte uteområdene, med spesifikasjon av omfang og egnede plantearter, skal være iht. formingsveileder. Grønne korridorer skal også fungere som arealer for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

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

I området regulert til samferdsel skal det anlegges kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, parkeringsplasser, bussholdeplass mv. Stigningsforhold for veg mellom bolig og parkering avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne skal tilfredsstille gjeldende regler for tilgjengelighet.

3.1 Kjøreveg SKV (2011)

For o_SKV1 (E6) er gjeldende bestemmelser reguleringsplan 508 for E6 Granrudmoen - Tingberg.

o_SKV3: ny bru over Søre Brynsåa skal utformes iht. *Bru over Søre Brynsåa – Beregningsrapport*, datert 22.6.2023 eller senere revisjoner, og ha en total bredde på 8840 mm.

o_SKV5 er felles veg for adkomst til boligfeltet med adkomstveger/samleveger inn til de ulike byggeområdene fra denne.

3.2 Adkomstveger kjøreveg

Interne adkomstveger (o_SKV7-SKV8) skal opparbeides med 5 m kjørebredde+ skulder.

For adkomstveg o_SKV9 skal dagens type av toppdekke videreføres der vegkroppen anlegges med ny geometri. Eventuelle endringer av type toppdekke skal avklares med Kulturarvenheten i Innlandet fylkeskommune.

3.3 Gang- og sykkelveg SGS (2015)

Gang- og sykkelveg er anlagt inntil ny veg mellom Kongsvegen og Gamlevegen 3 m fra vegskulder i øvre del.

3.4 Gangveg/gangareal SGG (2016)

Det er anlagt gangveg/gangareal mellom boligarealene BBB2 og BBB3.

3.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT (2018)

Areal for tekniske anlegg, grøfter ol. er avsatt langs E6 – SKV1.

Gjeldende bestemmelser er reguleringsplan 508 for E6 Granrudmoen - Tingberg.

3.6 Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)

Grøntareal ved siden av veger kan brukes til grøft og snøopplag dersom dette ikke kommer i konflikt med overvannshåndtering.

Dimensjoner på grøfter skal være i henhold til VAO-plan.

Det er tillatt å etablere kulvert under arm av Ole Stenens veg. (*Utført - kun til informasjon*)

3.7 Kollektivholdeplass SKH (2073)

Kollektivholdeplass skal etableres i Kongsvegen. Den skal utformes i henhold til SVVs håndbok N100.

3.8 Parkering SPA (2080)

Parkeringsplasser skal være felles parkering eller merkede parkeringsplasser for de enkelte boligene. Parkering kan også utføres som carporter. Carporter kan plasseres i nabogrense, formålsgrænse mot

trafikkareal/veg mv.

3.9 Tiltak fylkesveg

For tiltak som berører fylkesveg skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune, samt inngås en gjennomføringsavtale.

4 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Utformingen av de enkelte uteområdene, med spesifisering av omfang og egnede plantearter, skal være iht. formingsveileder. Grønne korridorer skal også fungere som arealer for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

Det er tillatt å anlegge og oppføre tiltak som inngår i flomsikringstiltak slik de er beskrevet i notater som nevnt i planbestemmelsene punkt 1.1. Det er også tillatt med oppføring av andre tekniske tiltak som er nødvendige for infrastrukturen i området.

4.1 Turdrag GTD (3030)

Turdrag opparbeides/etableres inntil friområder som omkranser byggeområdene. Turdragene skal sikre bevegelsesmuligheter gjennom etablering av stier og sikre fremkommelighet i planområdet for beboere og fri ferdsel for øvrige innbyggere.

4.2 Blå-grønnstruktur GBG (3002)

Området skal benyttes til overvannshåndtering og grønnstruktur. Det skal anlegges åpent bekkeløp med steinterskel og fordrøyningsanlegg for overvann innenfor området og det tillates etablert vannspeil. Vannspeilet skal være estetisk tiltalende. Det er tillatt å etablere åpning av bekk og senkning av terreng. I tillegg til nødvendige tiltak for å sikre erosjonssikring og etablering av et naturlig bekkemiljø. Inngjerding av området er tillatt. Det skal vurderes hvilke planter som etablerer seg naturlig.

4.3 Vegetasjonsskjerm GV (3060)

Områdene GV1-9 skal ha funksjon som kantvegetasjon til vassdraget og forebygge utrasing/erosjon. Kantvegetasjonen skal gi levested for dyr, organismer og planter, samt fungere som buffer mht. avrenning og potensiell forurensning fra landbruket. Det tillates ikke etablert nye tiltak eller bygninger innenfor områdene.

Inngrep som følge av bygge- og anleggsfase eller midlertidige tiltak gitt av Tiltaksplan for Søre Brynsåa, skal foregå så skånsomt som mulig. Vegetasjonsskjermen skal reetableres etter prinsippet om naturlig revegetering.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag L (5100).

Området er regulert til LNFR som er tilsvarende formål som tilgrensende landbruksområde. Jordlovens bestemmelser gjelder for områder regulert til LNFR.

Det er tillatt å anlegge og oppføre tiltak som inngår i flomsikringstiltak slik de er beskrevet i notater som nevnt i planbestemmelsene punkt 1.1, inkludert kjøring av anleggsmaskiner for uttak av masser iht. tiltaksplan. Det er også tillatt med oppføring av andre tekniske tiltak som er nødvendige for infrastrukturen i området.

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

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V1-V10 (6001)

Området er avsatt for å vise vannspeilet i Lågen og elveløp i Søre Brynsåa og Trodalsbekken.

Det er ikke tillatt med tiltak i vannstrengen uten at det er gitt tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag.

Det er tillatt med flomforebyggende tiltak i vassdragene slik de er beskrevet i flomvurderinger og sikringstiltak for hhv. Trodalsbekken og Søre Brynsåa slik de er listet opp i punkt 1.1. Tiltakene skal detaljprosjekteres før igangsettelse.

Eventuelle tiltak innenfor formålet skal skje i perioden 15. juni til 15. september for å unngå konsekvenser for fiskens gyte- og oppvekstområder.

6.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (o_VAA1)

Innenfor arealformålet skal det etableres masseavlagringsbasseng i bekkeløpet slik at man fanger opp masser som ellers ville blitt avsatt i kulvert under Kongsvegen og E6. Førende notat er listet opp i punkt 1.1 (201202A). (*Utført – kun til informasjon*)

Etter hver vårflom skal bassenget vedlikeholdes/renskes. Ansvar for dette tilligger Øyer kommune. Vedlikehold, rensk og eventuelle andre tiltak innenfor formålet skal skje i perioden 15. juni til 15. september for å unngå konsekvenser for fiskens gyte- og oppvekstområder. Dette gjelder også tømming av sedimentasjonsbasseng.

7 Hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner.

7.1.1 Sikringssone friskt H140

I frisksone er det ikke tillatt med vegetasjon eller hinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs planum.

7.1.2 Sikringssone for flomvei (H190_1)

Innenfor sikringssonene skal terreng og infrastruktur utformes for å håndtere flomvann, ved å etablere grøfter, terrengvoller og eventuelt stikkrenner. Andre bygninger og konstruksjoner over bakkenivå er ikke tillatt.

7.1.3 Flomfare H320

Det er avsatt flomfaresone langs Søre Brynsåa og Trodalsbekken ut fra vannlinjeberegning.

Det er i tillegg gjort vurderinger av reell flomfare ved B4 pga. manglende kapasitet i stikkrenner under Gamlevegen.

Det er avsatt faresone flom langs Lågen etter vurdering som følger planforslaget. Faresonen gjelder til høyde 176,5 meter, men er inntegnet i plankartet på høyde 177 meter med tanke på høydekoter.

Det er ikke tillatt med tiltak etter Plan- og Bygningsloven §1-6 før tiltaket er vurdert for flomfare.

Kulvert for Trodalsbekken mot Søre Brynsåa blindes, evt. fjernes. Bekkeløpet skal etableres med erosjonssikring. *(Utført – kun til informasjon)*

7.1.4 Andre støysoner H290 (290)

Hensynssonen viser grensen for godkjent utemiljø der hensynssonen har høyere verdi enn 55 dB. På den delen av friområdet som har høyere grense for utemiljø enn 55 dB bør det ikke tilrettelegges for aktiviteter uten at det etableres støyskjermingstiltak som for eksempel beplantning langs fylkesveg 312.

7.1.5 Bevaring kulturmiljø H570 (570)

Det er avsatt hensynssone for bevaring av kulturminne rundt fire kullgroper, to på hver side av E6 (SKV1). Kullfremstillingsanleggene er fra jernalder-middelalder og er automatisk fredet.

Videre er det avsatt hensynssone for bevaring av kulturminne rundt eksisterende steinmur (H570_3) langs o_SGS4. Sikringssone for friskt H140_1 (fra o_SKV7 til o_SKV3) skal ha forrang foran hensynssone for bevaring av kulturminne (H570_3) med hensyn på sikthindre.

Innen område for hensynssone bevaring kulturminne, kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet (eller området omkring dem). Tiltak forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse.

7.1.6 Bevaring av naturmiljø (H560)

Kantvegetasjon må beholdes intakt, med unntak som beskrevet i 8.1 og 8.2. Vannstrengen og os-områder må bevares intakt med tanke på best mulig gyte- og oppvekstområder for storaurestammen og andre ferskvannsorganismer i Lågen.

7.1.7 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Det er avsatt båndleggingssone rundt kulturminnene. Alle tiltak i båndleggingssona skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

8 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

8.1 Midlertidig bygg- og anleggsområder (#1-4)

Områder merket som anlegg- og riggområder #1-4 skal midlertidig benyttes til anleggsvirksomhet som er nødvendig knyttet til ny bru i Gamlevegen. Områdene skal sikres med inngjerding, holdes ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Områdene skal ryddes, tilpasses og settes i stand til sin opprinnelige tilstand senest 1 år etter avsluttet anlegg. Arbeidet skal utøves med varsomhet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og erstattes om bevaring ikke er mulig.

8.2 Vilkår for bruk (#5)

Innenfor bestemmelsesområdet #5 er det tillatt å ta ut masser som har bygd seg opp/er avlagret og som endrer elveprofilen slik at det er fare for flom. Med mindre det oppstår akutt fare for flom pga. masser i det definerte området, skal uttak kun foregå mellom 15. juni og 15. september. Uttak av masser skal foregå på en måte som ivaretar naturlig transport av bunnsubstrat/elvegrus, for å sikre Søre Brynsåa som gyte- og oppvekstområde som helhet.

Tiltaksplan for Søre Brynsåa, datert 14.01.2026 definerer grenseverdier for uttak, årstid, metode, krav om istandsetting samt avbøtende tiltak og skal følges.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Generelt

Utbyggingen vil bli styrt gjennom egne utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggingsselskap/utbyggerne.

Fellesareal skal ferdigstilles i takt med ferdigstilling av boligene. Samtidig med etablering av kjøreveger skal tilliggende vegareal opparbeides som vist på plankartet. Samtidig med etablering av gang- og sykkelveg skal annen veggrunn – grøntareal opparbeides.

Det skal ikke være mer enn 2 delområder i forskjell i framdrift i utbyggingen. Støytiltak skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for boenheter som de enkelte støytiltak etableres for.

Før behandling av første søknad om rammetillatelse skal det foreligge en prinsipplan for bruk av farger.

Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent detaljert byggeplan for helhetlig overvannshåndtering.

9.2 Uteoppholdsareal/felles lekeplass/turdrag

Uteoppholdsareal og lekeplass etter pkt. 2.4 og turdrag etter pkt. 4.1, bør opparbeides samtidig med byggearbeidene.

9.3 Rekkefølgekrav utbygging av torg/lek.

BLK1 fullføres når 3 av 4 småhus i tun 1/på nedre delområde (BBB1-3 og BKS1-4) er fullført.

(Utført – kun til informasjon)

BLK3 skal fullføres før brukstillatelser innenfor «Trinn 2» kan gis.

BLK4 skal fullføres når det gis igangsettingstillatelse innenfor BBB7 eller BBB6.

9.4 Boliger

Før boliger innen boligområdet tas i bruk skal:

- atkomstvegen inn til området med gang- og sykkelveg, samt rundkjøring og ny avkjøring til Furuvegen, være etablert. *(Utført, rundkjøring utgår – kun til informasjon)*
- støyskjermingstiltak som nevnt i støyrapport datert 12.11.2009 være etablert.
- overvannstiltak være etablert.
- høyspentledningen legges i jord der denne går over utbyggingsareal eller vegareal som tas i bruk i planen. *(Utført – kun til informasjon)*
- brannhydrant over bakkenivå, være etablert.
- opparbeidelse av nytt kryss på Gamlevegen, Sørbygdsvegen og ny adkomstveg til planområdet være opparbeidet og ivaretatt. *(Utført – kun til informasjon)*
- Det skal etableres sikringsgjerde langs skrent mot Søre Brynsåa (f_BLK5 mv), før nye utbyggingsområder/bebyggelse kan tas i bruk.

9.5 BUT1

Uteoppholdsareal BUT 1 kan ikke tas i bruk før den eksisterende næringsvirksomheten på området er avviklet.

(Utført – kun til informasjon)

9.6 Frisikt

Frisiktsoner skal opparbeides og ryddes samtidig med etablering av veganlegget.

(Utført – kun til informasjon)

9.7 Adkomst til fellesarealer og lekeområder.

I forbindelse med ferdigstilling av boliger og derav opparbeiding og ferdigstilling av fellesarealer og lekearealer, skal interne stier og stier som er forbindelser mellom fellesområder/lekeområder og boliger tilsvarende opparbeides.

9.8 Utbyggingsavtale

Det settes som vilkår for utbygging av Trodalen, at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansiering av sentrumsringen, iht. utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

9.9 Rekkefølgekrav knyttet til flomfare

Nødvendige tiltak for å sikre planområdet mot flomfare er beskrevet i notatene listet opp under punkt 1.1.

Følgende tiltak må være gjennomført før det kan gis tillatelse til videre utvikling av boligbebyggelse innenfor planområdet:

Flomsikringstiltak av Søre Brynsåa, nevnt i tiltaksplanen datert 14.01.2026. Lista er ikke uttømmende:

- Etablering av flomvoller oppstrøms Gamlevegen
- Ny bru ved Gamlevegen sikring av elvebunnen ved ny bru for å unngå økt erosjon
- Etablering av flomvoll ved BKS15
- Flomsikringstiltak for eiendommen gnr/bnr 32/9 - Felt B2.
- Erosjonssikring
- Kommunen skal ha ansvar for vedlikehold/rensk/masseuttak.

Flomsikring av Trodalsbekken *(Utført – kun til informasjon)*

- Etablere og erosjonssikre kulvert nr. 1 under adkomstveg til boligtrinn 2 og 3.
- Etablere og erosjonssikre nytt bekkefar mellom kulvert 1 og med utløp i Søre Brynsåa, som inkluderer etablering av kulvert nr. 2 under Ole Stenes veg.
- Etablere masseavlagingsbasseng mellom kulvert 1 og 2.

9.10 Krav til dokumentasjon før riving av steinhvelvsbru

Før riving av steinhvelvsbru over Søre Brynsåa skal tilstrekkelig dokumentasjon av brua som kulturminne gjennomføres. Plan for dokumentasjon skal godkjennes av kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. Planen skal også inneholde hva som skal gjøres med materialer/steiner etter riving.

Brua må laserscannes (måles inn) og fotograferes før riving. Selve rivingsarbeidet skal dokumenteres gjennom filming. Byggesteinen skal tas vare på og lagres til senere bruk.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Innlandet fylkeskommune, kulturavdelingen.