



---

## Reguleringsplan for Granrudtorget Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser sist revidert: 22.5.2019  
Tilhørende plankart er sist revidert: 9.5.2019  
Vedtatt av kommunestyret: \_\_. \_\_ 2019

Planens intensjon

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flytting av avkjørsel til eiendommen innenfor planområdet. Føringer i eksisterende områdeplan Øyer sentrum for området videreføres.

---

---

### § 1 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

---

#### AREALFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6:

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| <b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>                       | (§ 12-5, ledd nr. 1) |
| - Sentrumsformål                                  | (Kode 1130)          |
| <b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> | (§ 12-5, ledd nr. 2) |
| - Veg                                             | (Kode 2010)          |
| <b>HENSYNSSONER</b>                               | (§ 12-6)             |
| - Byggeforbud rundt veg                           | (Kode H130)          |
| - Frisikt                                         | (Kode H140)          |

---

## § 2 FELLESBESTEMMELSER ---

### § 2.1 Rekkefølgebestemmelser

a. Krav om detaljplan

Innenfor byggeområder i planen kan tiltak nevnt i pbl § 20-1 og § 20-2 ikke settes i verk før området inngår i en detaljreguleringsplan (detaljplan). Detaljplan må være vedtatt før søknad om tiltak kan innsendes og behandles av kommunen eller detaljplan og byggeprosjekt går parallelt med godkjenning av byggeprosjekt samtidig med planvedtak. Dette må fremgå i varsel om oppstart av arbeidene. Detaljplanen må inneholde bygningenes plassering, interne adkomstveger, plassering av fellesarealer, byggelinjer for veg og naboer mv.

Ved mindre byggeprosjekter og byggeområder kan avvik fra dette kravet vurderes, gjelder for arealer under 2daa. Dette forutsetter at de følger gjeldende bestemmelser og retningslinjer i plan for Granrudtorget mht. tomteutnyttelse, byggehøyder, utforming, materialbruk mv.

Planer for utbygging skal vise/illustrere:

- arealdisponering
- bygningenes plassering
- interne adkomstveger
- fellesarealer
- byggelinjer
- sikt- og utsiktsforhold for nabobebyggelse
- sol- og skyggeforld for uteoppholdsareal boliger og virkning for nabobebyggelse
- planlagt bebyggelse som viser terreng og tilgrensende bebyggelse, fasadeoppriss, volumstudier planlagt bebyggelse sett i forhold til eksisterende bebyggelse

Utbyggingsplan må utarbeides og fremlegges for planutvalget.

b. Opparbeidelse av utomhusarealer, fellesområder og lekeplass

Utomhusarealer og fellesområder og lekeplasser bør opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes, der annet ikke er bestemt nedenfor.

c. Støyskjerming

For tiltak der det etter pkt. 1.1.12 er behov for demping av støy, skal nødvendige støytiltak være gjennomført før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest for det omsøkte tiltaket.

d. Før det gis tillatelse til opparbeidelse av ny adkomstveg, a\_Veg1, skal det foreligge en illustrasjonsplan for opparbeidelse av adkomst og parkeringsplasser videre inn på S5. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

e. Før ny adkomstveg, a\_Veg1, tas i bruk skal all oppmerking og kanalisering av kjøremønster være opparbeidet inne på S5 i henhold til illustrasjonsplanen. Dette inkluderer skilting for varetransport.

### § 2.2 Universell utforming

Bebyggelse, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming. Det vises til blant annet byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 8 og 12  
Pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområder.

Andel boliger som er tilrettelagt med universell utformet boliger skal være 20 %.

### § 2.3 Skilt og reklame

For skilt, reklameinnretninger og lignende gjelder kommunal forskrift til pbl (1985) § 107.

### § 2.4 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter pbl § 21-2 skal det følge en detaljert utomhusplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta, samt plan for opparbeiding av tilhørende fellesområder der slike kreves og finnes. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, lekeplasser, interne gangveger, beplantning, utstyr m.v.

Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang.

### § 2.5 Parkering

#### a. Biloppstillingsplasser

Nødvendige oppstillingsplasser skal opparbeides iht. kommunal vedtekt til pbl (1985) § 69 nr. 3.

Biloppstillingsplasser skal dekkes på egen grunn, på tilhørende felles parkeringsarealer, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen.

5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. For større byggeprosjekt skal det avsette areal til el-biler og andre lettere motorkjøretøy. Parkering under terreng medregnes ikke i BYA.

#### b. Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering som skal opparbeides samtidig med utomhusanlegget. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelparkering skal ikke medregnes ved beregning av bebygd areal. Parkeringsnorm sentrumsbebyggelse:

Forretning/kontorer     1 plass pr 100 m<sup>2</sup>

Leiligheter 1 rom         1 plass

Leilighet 2 rom 1,3 plasser

Leilighet 3 rom 2 plasser

#### c. Illustrasjonsplan

Dersom planområdet i all hovedsak nyttes til parkering skal det utarbeides en illustrasjonsplan for parkeringsløsninger og adkomst. Skilting skal også vises i illustrasjonsplanen.

### § 2.6 Støy

Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og Teknisk forskrift til

plan- og bygningsloven, NS 8175 – Lydforhold i bygninger. For boliger og andre støyfølsomme tiltak som er lokalisert i rød og gul støysoner som vist på støysonkart, skal det som en del av søknad etter pbl § 21-2 framlegges en faglig støyvurdering og forslag til støydempende tiltak.

### § 2.7 Brannvann

I forbindelse med detaljplan for bebyggelse innenfor plan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og tas inn i planforslaget. Dersom det er hensiktsmessig, skal uttak for brannvann integreres/legges i fasader mot hovedgater og være tilfredsstillende merket.

### § 2.8 EL-forsyning

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnett.

### § 2.9 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 sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland fylkeskommune, kulturavdelingen, Postboks 988, 2626 Lillehammer.

---

## Arealformål (§ 12-5)

---

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

#### Sentrumsformål (Kode 1130)

#### a. Type bebyggelse

Formålet omfatter forretninger, privat og offentlig tjenesteyting, kontor, bevertning, bolig. Og for område tillates det oppført bensinstasjon. Bensinstasjon med store parkeringsarealer og/eller vaskeanlegg/servicearealer tillates ikke. Det kan oppføres et servicebygg for betaling, vanlig rekvisita for bilhold.

#### b. Estetiske retningslinjer

Bebyggelsen skal utformes med tanke på god tilpasning, gode proporsjoner, variert og samtidig helhetlig utforming av fasader, materialbruk i naturmaterialer med hovedvekt på trehusbebyggelse/trehusmiljø, fargesetting med jordfarger og tilpasses stedlig og tilgrensende bebyggelse.

- Det estetiske uttrykket i en bygning består av volum, fasadelengde, fasader og tak, materialbruk og farger. Disse virkemidlene kan brukes på ulike måter for å skape variasjon i forhold til enhetlige og helhetlige sammenhenger og formidle ulike kvaliteter.

- Aktive fasader som en målsetting, - variasjon i opplevelser og ikke ensartet fasader og ikke fasader som ikke henvender seg til publikum.

Eks. med kvartaler med lengde på ca. 100 m bør denne fremstå som bebyggelse med min 10-14 dører, 6-10 enheter satt sammen.

Det skal tilstrebes en vertikal rytmisk inndeling av gatefasadene, - tilsvarende oppdeling i enkelthus. Fasader lengre enn 15-20 m skal underdeles i uensartede fasader, uten gjentakelse av like elementer vertikalt og horisontalt.

I forretningsbygg skal min 60 % av gatefasaden være aktive utstillingsfasader, opplyst etter stengetid, utstillinger, ikke tettet igjen med plakater eller gitre.

Utkragede bygningsdeler, karnapper, balkonger mv, tillates over første etasje forutsatt at de er rytmisk plassert (ikke horisontal sammenhengende lang form) ikke utgjør mer enn 3 m i lengde/15 % av fasaden og ikke krager ut over byggelinje mer enn 0,5 m.

Skjermtak bygget over fortau tillates ikke. Eventuelle markiser skal følge vindusrytmen og skal kunne slås sammen etter forretningens stengetid.

- Materialbruk/fargesetting.
  - Tre i form av trepanel, – (stående/liggende), limtre, massiv tre
  - Stein/naturstein i form av tørrmurer i skifer, terrengmurer
  - Takteking med takstein, båndteking i metall, membran og pappteiking. Overflate matt/ikke reflekterende..
  - Jordfarger som hovedfarge
  - Vindskier/listverk – tones ned i dimensjon og skal ha samme farge som tak eller veggflate.
  - Temakart for veg, grøntområder mv. i planbeskrivelsen inngår som dokumenter av retningsgivende art i tillegg til plankart og reguleringsbestemmelser.

c. Grad av utnytting og byggehøyder

- Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden for område er 50 % BYA. Utnyttelsesgraden kan økes til inntil 75 % BYA.

Kriterier og grunnlag for de vurderinger som må foretas er nærmere beskrevet under.

Grad av utnytting kan økes inntil 75 % BYA. En økt utnyttelse må beskrives og vises med tekst og illustrasjoner, eventuelt i forbindelse med en detaljplan. Det må dokumenteres at de visuelle- og funksjonsmessige kvaliteter er ivaretatt, og at endringen ikke gir ulemper for tilgrensende bebyggelse og eiendommer. Utbyggingen skal illustreres og skal vise at;

- egnede utearealer er ivaretatt hvor slike arealer skal være innarbeidet i planen
- adkomstforhold, varelevering, trafiksikkerhet mv er ivaretatt
- forskriftenes krav til byggeavstander, brann mv er ivaretatt.
- forslaget gir og kan dokumentere gode (urbane) kvaliteter for de formål som er hjemlet i planen
  - Gode fellesområder og områder for lek der planen og byggeformål krever dette
  - Parkering ivaretatt
  - Adkomstforhold ivaretatt
  - Varelevering
  - Renovasjon
  - Kundeparkering

Parkering under terreng medregnes ikke i BYA.

- Byggehøyder og takform

Høyder er definert i henhold til veileder grad av utnytting T-1459.

I område tillates oppført bebyggelse med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader eller tilbaketrukket toppetasje.

I reguleringsbestemmelser for Øyer sentrum skal takform som hovedregel være skråtak. I forhold til større bygningsvolumer og utnyttelse av areal under takflaten til boligformål, anbefales utforming og bruk av flate tak som i ytre avgrensning skal ligge innenfor avgrensning av saltak. Dette gir tilbaketrukket toppetasje, muligheter for takterrasser og gode uteoppholdsarealer.

Det kan tillates andre takformer som f.eks. pulttak. Dette krever en justering og lokal tilpasning av målereglerne for møne- og gesimshøyde, jf. veileder T-1459 – måleregler for høyde. Et pulttak har iht. denne veileder 2 gesimser og ingen mønehøyde. Det gis åpning for å avvike fra hovedregel om takform (hovedregel om saltak) og måleregler. Det tillates skråtak i form av pulttak. Den øvre gesims er å anse som mønehøyde/totalhøyde i denne sammenheng

d. Uteopphold og lek

For boligene skal det avsettes areal til felles utomhusområde, lekeplass mv. iht. gjeldende lokale vedtekter for Øyer kommune. Lekeplasser for barn skal ivaretas iht. kommunal vedtekt til pbl (1985) § 69.3.

Nærlekeplass skal inngå som en del av en utbygging og vises som eget arealformål på et plankart.

Lekeplassene skal utformes slik at de er egnet for ulike typer lek. Plassene skal opparbeides med grøntanlegg og utstyr for lek. Minst 50 % av lekeplassene skal ligge på bakkeplan. Nærlekeplass kan godkjennes anlagt som takterrasse eller på tak over underliggende forretningsareal der forholdene ligger til rette for det.

e. Energikrav

Bebyggelse skal utføres med miljømessig god energiløsning som kan koble seg til en mulig/fremtidig vannbåren varmesentral. Det vises til pbl § 12-7 pkt. 8 og § 27-5. Ved bygging av boliger/leiligheter skal passivhusstandarden være retningsgivende.

f. Radon

Tiltak skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. TEK § 13-5.

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

##### Veg (Kode 2010)

- a\_Veg 1, vegareal for etablering felles avkjøring til planområdet. Areal for kjøreveg med fortau.
- b. o\_Veg 2, stadfester dagens arealbruk som offentlig vegareal.

---

#### Hensynsoner (§ 12-6)

---

**§ 5 Byggeforbud rundt veg H130**

Område for å sikre arealer til veg. Det tillates ikke oppført bebyggelse eller andre varige konstruksjoner som kan forhindre tiltak i forbindelse med E6.

Det tillates etablering av parkeringsplasser innenfor sone. Parkeringsplasser innenfor sone skal være midlertidig og må løses på andre måter dersom hele eller deler av arealet er nødvendig for tiltak i forbindelse med E6.

**§ 6 Frisikt H140**

Område for å sikre tilstrekkelig sikt i forbindelse med avkjøring fra Kongsvegen/ fylkesveg 312 til planområdet.

Det tillates ikke satt opp faste konstruksjoner eller andre elementer med høyde mer enn 0,5m over terreng som kan forhindre sikten til og fra avkjørsel. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegs nivå.