



DETALJREGULERINGSPLAN FOR KRINGELÅSLIA NEDRE

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	9.10.2019
Tilhørende plankart sist revidert:	8.10.2019
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)

- 1120 Fritidsbebyggelse: **BFR**
- 1410 Skianlegg: **BSA**
- 1550 Renovasjonsanlegg: **BRE**

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

- 2010 Kjøreveg, privat veg: **SKV**
- 2019 Annen veggrunn-grøntareal: **AVG**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- 3040 Friområde **GF**
- 3060 Vegetasjonsskjerm: **GV**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag: **VFV**

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, jf. 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 skadevirkningene blir så små som mulig. Der det blir nødvendig skal det tilsås med stedegen vegetasjon. Plen er ikke tillatt. Bygningers plassering skal tilpasses tomte, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst



mulig grad kan bli reetablert. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal samlet ikke overstige 3 m.

Terreng med fall brattere enn 1:4 skal bygges med sokkel

Terreng brattere enn 1:2 skal ikke bebygges

1.4 Materialer og farger:

Materialer for bebyggelse skal være bruk av naturstein, skifer og treverk.

Terrengmurer skal være i lokal/stedegen stein eller naturstein.

Fargesetting skal være mørke jordfarger. Vindskier skal være i hyttas/byggets hovedfarge.

Omramninger dører og vinduer kan være med kontrastfarge.

Torv eller tre skal benyttes som takteking på alle bygg. Materialer skal være i ikke reflekterende materialer med unntak av vinduer og ved bruk av solpaneler/solfangere der hensynet til fornybare energiløsninger og bærekraftig utvikling og materialvalg skal prioriteres.

1.5 Solcellepaneler:

Solcellepaneler som er integrert i tak eller integrert i bygninger tillates. Solcellepaneler på tak skal ha samme helning som taket. Frittstående solcelleanlegg utenom bygninger tillates ikke.

1.6 Gjerder:

Oppsetting av gjerde er forbudt. Øyer kommune kan i særskilte tilfeller fravike forbudet der det ansees som nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn. Momenter i vurderingen kan være bratt og/eller farlig terreng i tilknytning til uteareal eller nærhet til veg. Momentene som her er oppgitt er ikke uttømmende. Tillatelse skal kun gis unntaksvis, og tidligere forvaltningspraksis i tilsvarende områder skal være veiledende.

Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Portaler er ikke tillatt.

Sikringstiltak langs veg skal være iht Statens vegvesens normaler og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør.

1.7 Antenner og flaggstenger:

Parabolantener tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Flaggstenger tillates ikke.

1.8 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke.

1.9 Veg, vann, avløp og renovasjon:

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp og kabelnett skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.

Dette planmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.

1.10 Skitrafikk:

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skianlegg **BSA**. Det tillates terrengarbeider for dette og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.



1.11 Drift av skianlegg:

Innen hele planområdet er det tillatt med aktiviteter og tiltak knyttet til drift av skianlegg hele året. Dette kan innebære aktiviteter knyttet til produksjon, lagring og preparering av snø på områdene **BSA**, drift av heiser / belyningsanlegg / lysløyper gjennom hele året, også på sommeren.

1.12 Utleie av fritidsboliger:

Utleie av fritidsboliger er tillatt innenfor alle områder regulert til dette formålet.

1.13 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som 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). På arealer som ikke blir berørt av terrenginngrep som nevnt over, skal eksisterende grunnvegetasjon (marklag) bevares.

1.14 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv:

Nettstasjoner, fordelingsskap mv. kan plasseres på alle områder regulert innenfor hovedformålene bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pkt 1.1.

1.15 Klima og miljøhensyn

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearronding, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Dette kan være:

- stort innhold av resirkulerbart råstoff
- lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- lite emisjon til inneklime

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Energibruk

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelsen. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

1.16 Utendørs belysning

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen.



2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områdene merket BFR skal benyttes til fritidsbebyggelse.

2.2 Adkomster:

Område BFR5 skal ha adkomst fra veg SKV6
Område BFR6 og 7 skal ha adkomst fra veg SKV5
Område BFR8 og 13 skal ha adkomst fra veg SKV3
Område BFR4, 9, 10, 11 og 12 skal ha adkomst fra veg SKV2
Område BFR14 skal ha adkomst fra veg SKV4 og SKV3
Område BFR15 skal ha adkomst fra veg SKV4 og Storsteinsvegen.

Ved byggesak kan dette fravikes dersom situasjonsplan viser løsninger som kommunen vurderer som gode.

Avkjørsler er vist med symbol på plankartet. Plasseringen av symbolene er retningsgivende.

2.3 Parkering:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i veileder H-2300 – Grad av utnytting fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr boenhet og i tillegg 20 % gjesteparkering. Parkering kan plasseres på terreng eller i parkeringskjellere. For leilighetsbygg skal parkering som hovedregel være parkering under byggene. BYA til parkeringsplass på terreng regnes som 20 m² pr plass.

I terreng med fall inntil 1:4 kan det anlegges parkering på terreng.

For leilighetsbygg med 6 enheter eller mer og terrengfall større enn 1:4 skal parkering skje under bakken i felles garasje eller p-anlegg.

2.4 Antall boenheter:

Maksimalt kan det etableres 375 boenheter innenfor planområdet.
Maksimalt tillatt m² BRA er 34 000 m² for hele planområdet.

2.5 Byggegrense mot veg er 4 m. Alle områder som ligger nærmere enn 4m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veger.

2.6 Alle områdene benevnt BFR, unntatt BFR8 skal bebygges med leilighetsbygg.

Det kan oppføres fritidsleiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Før tillatelse til tiltak kan gis må det være avklart om den enkelte BFR skal bebygges etter en situasjonsplan eller om området skal inndeles i nye tomter/tuntomter. Dersom det skal bygges ut etter en situasjonsplan må denne godkjennes før/samtidig som det gis tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger og adkomster til disse. Parkering på bakken skal vises dersom dette er aktuelt. Det kan foretas oppdeling i tuntomter innenfor det enkelte område, eventuelt kan ett eller flere delområder ses under ett. For tun skal det utarbeides egen situasjonsplan som skal vise hele tunet med tomteinndeling.



Maksimalt bebygd areal (BYA) er 35% i alle BFR. Ved ytterligere inndeling av tuntomter i et enkelt BFR-område skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40% innenfor en enkel tuntomt, og totalutnyttelse på 35% BYA skal ikke overses for det enkelte BFR-området. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 350m². Alle bygg skal ha saltak med helning mellom 14 og 35 grader.

Maksimal mønehøyde er 10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 3 etasjer, i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden noe hevet. Porter for innkjøring til parkeringskjellere er unntatt fra dette kravet.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Det skal tilstrebes at mest mulig av parkeringsbehovet dekkes ved parkering under bakken.

2.5. Område BFR 8 kan bebygges med 2 hytter:

Området kan deles opp i 2 enkelttomter. På hver tomt kan det oppføres ett bygg med en boenhet. Maksimalt bebygd areal på hver tomt (BYA) er 140 m² inkludert parkeringsareal. Bygg kan oppføres i 1 etasje + eventuell hems. Oppstugu tillates ikke.

Maksimal mønehøyde er 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m over ferdig grunnmur.

I tilknytning til bygningen kan det, i tillegg, uten at det inngår i BYA, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m.

Sokkeletasje skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. Det tillates ikke oppstugu. Ved sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av steinmurer / støttemurer i forbindelse med skjæringer og fyllinger skal disse ikke være høyere enn 2,5 m.

- 2.6 I områder merket **BSA** skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarer. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet. Innenfor området tillates plassering av fordrøyningsbasseng / -anlegg for overvann, kfr pkt. 6 og 7. Terrengarbeider og kryssing av bekker og bekkefar skal fremgå av byggesøknad.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **SKV** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger og snuhammere, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens vegnormaler.

Vegene skal vinterbrøytes.



Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Alle sideinngrep i form av skjæringer og fyllinger langs vegen skal istandsettes og revegeteres snarest og senest 1 år etter at vegen er etablert. Der det brukes støttemur må dette være ved bruk av stedegen stein eller tilsvarende type naturstein.

3.2

3.3 Området merket **SOV** er satt av til overvannsledninger mv for håndtering og føring av overvann fra skianlegget og ovenforliggende områder til eksisterende og planlagt overvannssystem nedstrøms. Evt bekkeløp på terreng skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 40 % med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for steinplastret bekkeløp på tegning «G01 – Prinsipp sikring bekkeløp» datert 11.10.2017, som er vedlagt reguleringsplanen. Kfr også pkt **Feil! Fant ikke referanseilden..**

4. Grønnstruktur -

4.1 Friområder

Områder merket **GF** skal brukes til friområder.

I friområdene skal terreng og stedlig vegetasjon søkes beholdt. Det tillates hogst for vedlikehold, samt hogst og mindre planeringsarbeider for etablering av skiløper og turstier, mindre uteoppholdsarealer o.l. Midlertidige inngrep i byggefasen som er nødvendige for å få etablert planlagt bebyggelse tillates. I slike tilfeller skal stedlig vegetasjonsdekke mellomagres og benyttes for istandsetting og reetablering av stedlig vegetasjon. Områdene skal være ferdig planert og tilrettelagt for reetablering senest ett år etter at tilgrensende bebyggelse er tatt i bruk.

4.2 Vegetasjonsskjerm

Sonen skal ha en bredde på 20 meter til hver side for vannstreng i bekk, kfr pkt 5.3 formål VFV, jf pbl 28-1. Vegetasjonssonen skal etableres / beholdes med naturlig kantvegetasjon jf. vannressurslovens § 11. I yttergrensen av sonen, lengst fra vannstrengen med formål VFV tillates mindre tiltak for sikring mot flom med voll inntil 1,5m høyde. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over dette tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av flomvoll.

4.3 Avledningsanlegg.

I området merket SOA skal det etableres avledningsanlegg for overvann i form av en 1,5 høy voll. Vollen skal plastres med stein på siden som vender mot nord.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 I området merket VFV skal eksisterende bekkeløp ivaretas uten inngrep. Nødvendig rensk av bekkeløp er tillatt etter avklaring/søknad til kommunen. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.2.

6 Overvannshåndtering

6.1 Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering innenfor planområdet. Planen skal sikre at det velges gode løsninger for overvann som ikke naturlig drenerer til bekken nord i planområdet. Planen skal også vise hvordan vannet kan fordroyes innenfor planområdet, slik at økt avrenningshastighet til områder nedstrøms planområdet ikke oppstår.



Overvannsplan skal gjennomgås med uavhengig kontroll av fagkyndig. Uavhengig kontroll skal vedlegges sammen med overvannsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

6.2 Takvann og overflatevann skal føres til terreng, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til områder nedstrøms planområdet. Det skal fremgå av den overordnede planen hvilke tiltak som må gjøres innenfor de ulike BFR for å oppnå dette.

6.3 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% iht TEK17 § 7-2. Dimensjonerte rørstørrelser etter dette skal tillegges en ekstra sikkerhetsmargin på minst 20 cm, opptil 50 cm.

Planlegging av tiltak i vassdrag skal utføres av fagkyndig personell.

6.4 Ved behov for å anlegge nye vannveger for overvann i planområdet, skal føres i bekkeløp sikret ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 40% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for avskjærende grøft/mindre bekkeløp på tegning «G01 – Prinsipp sikring bekkeløp» datert 11.10.2017, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpene skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold. Det skal besørges at vannhastighet og -mengde ut fra planområdet ikke økes ift dagens situasjon. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.2.

7 Sikringszone flom

7.1 Område merket **H190** er sikringszone mot flom i vassdrag. Innen sonen tillates kun tiltak etter pbl §1-6, som faller innunder bestemmelsen pkt **Feil! Fant ikke referanseilden.** formål GV og **Feil! Fant ikke referanseilden.** formål VFV.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket **SKV og BFR** benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter regulert formål.

8.2 Senest i forbindelse med første byggesøknad innenfor planområdet skal det leveres en helhetlig overvannsplan for området som viser håndtering av overvann iht. pkt. 6

8.3 Løsning for renovasjon må avklares med GLØR og avklaring med renovatør må dokumenteres før det gis brukstillatelse.

8.4 Avledningsanlegg for overvann (flomvoll) i formål SOA iht pkt. 4.3 skal være etablert før bygging i område BFR4 settes i gang.