



---

**REGULERINGSPLAN FOR****ENGEMARK****Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 9.08.2018****Tilhørende plankart sist revidert: 9.08.2018****Godkjent av kommunestyret:****Klagebehandling hos fylkesmannen:**

---

**1 Generelt/Plankrav**

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og planavgrensning i plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3, § 12-5 og § 12-6, til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: **FBF\_1 - BF\_2 - BF\_3 - BF\_4**
- Renovasjonsanlegg: **REA**
- Lekeplass: **LEK**

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

- Kjøreveg, offentlig veg: **SV\_o**
- Kjøreveg, privat veg: **SV\_p**
- Annen veggrunn grøntareal: **SVG**

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

- Vegetasjonsskjerm: **GV\_1 – GV\_2 – GV\_3 – GV\_4**

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, ledd nr. 5):

- Vern av kulturminner og kulturmiljø: **VKM**

Hensynssoner (pbl § 12-6):

- Angitt hensynssone – Bevaring av kulturmiljø: **H570\_1**

**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.

Gamlevegen er en kongeveg, trolig anlagt forbi Enge omkring år 1700, trolig med enkelte utbedringer rundt midten av 1800-tallet. Vegens verneverdi skal bevares og sikres med opprinnelig linjeføring og kurvatur.

### 1.3 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, lekeplass, renovasjonsanlegg og grøfter for å drenere overflatevann innen vegetasjonsskjerm. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

### 1.4 Gjerder:

Inngjerding av tomt tillates. Gjerder skal være ensartet for boliggruppen mht materialer, farge og utforming.

### 1.5 Antenner

Montering av parabolantener tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående.

### 1.6 El-forsyning:

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

### 1.7 Veg, vann og avløp:

Prosjekt materialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

### 1.8 Overvann:

Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal det foreligge en plan som viser overvannsløsninger.

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD). Øyer kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Håndtering av overvann skal være i råd med Rapport «Flom- og skredvurdring» 5.6.2018.

Tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulv ert og stikkrennes skal dimensjoneres for sikekrhetsklasse F2 (1/200) i henhold til TEK17 §7-2.

### 1.9 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 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), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht /Veileder H2300 Miljøverndepartementet.

#### 1.10 Univerfsell utforming:

Ved nybygg og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og bebyggelse. Utforming skal være i samsvar med anbefalte løsniner i gjeldende rundskriv, veilederinger og forskrifter. Det vises til bl. a. TEK 17, kap 8 og 12.

## 2 Bebyggelse og anlegg

- 2.1 Områdene merket **BF\_1** – **BF\_4** skal benyttes til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Flate tak tillates.

Innen det enkelte delområdet tillates følgende antall boenheter:

- BF-1 inntil 4 boenheter
- BF-2 inntil 2 boenheter
- BF\_3 inntil 2 boenheter
- BF\_4 inntil 2 boenheter

- 2.2 Grad av utnytting, høyder for boligbebyggelsen  
Bebygd areal(% BYA) er maks 35 %.

BYA pr enkeltbygning skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. I forbindelse med utbyggingen av området skal det etableres 2 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet. Gjesteparkering er tillatt på egen tomt. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer.

Det tillates bygninger i maksimalt to etasjer inkludert sokkel. Ved skrånende terreng skal 1. etasje bygges som sokkel. Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer.



Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m, målt fra topp ferdig gjennomsnittlig planert terreng.

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. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.

2.3 Området merket **REA**, skal benyttes til renovasjonsanlegg. Beholdere skal plasseres i samråd med renovatør og minst 2 meter fra vegkant.

2.4 Området merket **LEK**, skal benyttes til lekeplass.

I byggeområdene er det avsatt arealer til felles lekeplasser (LEK). Området LEK skal være felles lekeplass for boligene i planområdet. Det skal utarbeides en utomhusplan i forbindelse med tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1. Lekeplassen 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.

Lekeplasser etableres i område avsatt i planen. Lekeplassen skal etableres, eies og driftes av et sameie/velforening som etableres som del av utbyggingen med fellesansvar og forpliktelser for beboerne i Engemark boligfelt.

#### Grunnutrusning.

Lekeplass skal som minimum inneholde:

- Møteplass på min 25 m<sup>2</sup> med bord og benker for barn og voksne som er godt skjermet mot vær og vind
- Sandkasse min 10 m<sup>2</sup> med sand som er mulig å «bake» med
- Minimum tre lekeapparater (huske, sklie, rollelek osv).

Trinnvis opparbeiding styres gjennom rekkefølgebestemmelser.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områdene regulert til vegformål skal også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon. Området merket **SV\_o**, skal benyttes til kommunal veg, Gamlevegen. Denne kongevegen skal bevares med opprinnelig linjeføring, kurvatur og grusdekke, samt kantvegetasjon, steingarder, støttemurer, stikkrenner og andre elementer som inngår i dette historiske vegmiljø

3.2 I områdene merket **SV\_p**, skal det anlegges private kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.



Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid. Området merket **SVG** skal benyttes til annen veggrunn grøntareal.

#### 4 Overvannshåndtering

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2 / TEK 17.

Det skal utarbeides overvannsplan. Økte overvannsmengder skal håndteres innenfor planområdet, eventuelt ved fordrøyning. Overvannsplan skal fremlegges og godkjennes før utbygging.

I GF\_1 skal det etableres nødvendig tiltak for å hindre at flomvann fra omgivelsene når eksisterende og ny bebyggelse. Tiltak skal gjennomføres i tråd med rapport «Flom- og skredvurdering» fra Norconsult AS datert 5.6.2018.

#### 5 Grønnstruktur

- 5.1 Områdene merket **GF\_1 – GF\_2 – GF\_3 – GF\_4** skal benyttes til vegetasjonsskjerm. I områdene skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men anlegg av overvannsgrøft, dreneringsgrøft og mindre terrengarbeider tillates for å kunne etablere vannveier. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

I GF\_1 skal det etableres nødvendig tiltak for å hindre at flomvann fra omgivelsene når eksisterende og ny bebyggelse. Tiltak skal gjennomføres i tråd med rapport «Flom- og skredvurdering» fra Norconsult AS datert 5.6.2018.

- 5.2 Vegetasjonsskjerm mot lekeplass (GF2) skal opparbeides med vegetasjon og ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse a lekeplass. Vegetasjonen må ha en høyde og tetthet at det gir det nødvendige fysiske skillet mellom lekeplass og veg.

#### 6. Hensynssoner/sikringssoner

- 6.1 Hensynssone støy H220 (gul støysone)

- 6.2 Sikringssoner (140)

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

- 6.3 Hensynssone H570

##### ***Hensynssone C (Bevaring av Kulturminner/kulturmiljø)***

Det er lagt hensynssone rundt Gamlevegen/den gamle Kongsvegen. Denne kongevegen skal bevares med opprinnelig linjeføring, kurvatur og grusdekke, samt kantvegetasjon, steingarder, støttemurer, stikkrenner og andre elementer som inngår i dette historiske vegmiljø.

#### 7. Rekkefølgebestemmelser



#### 7.1 Generelt

I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan omsøkte områder midlertidig benyttes til riggplass, 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 formålet.

7.2 Som vilkår før utbyggingen igangsettes skal utbygger av områdene sikre fremtidig areal til fortau langs Gamlevegen.

7.3 Før boligene tas i bruk skal nyetablering av veg i Jevnegruva med gang- og sykkelveg være etablert. Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av anlegget.

7.4 Fellesareal skal ferdigstilles i takt med ferdigstilling av boligene. Samtidig med etablering av kjøreveger skal tilliggende vegareal opparbeides som vist på plankartet.

7.5 Utomhusarealer/fellesområder, bør opparbeides samtidig med byggearbeidene, og skal være ferdigstilt før det gis (midlertidig) brukstillatelse. Utplantning av trær, busker og vekster kan forskyves og tilpasses utplantning påfølgende vår/høst.

7.6 Rekkefølgekrav utbygging av lekeplass.

Lekeplass skal være opparbeidet med grunnutrustning når det er gitt (midlertidig) brukstillatelse for første byggetrinn. Vegetasjonsskjerm mellom lekeplass og kjøreveg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med lekeplass. Før det gis ferdigattest skal forpliktelser for opparbeiding av lekeplass være ivare tatt.