



---

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR KRINGELÅSLIA NEDRE

<b>Reguleringsbestemmelsene sist revidert:</b>	<b>20.11.2018</b>
<b>Tilhørende plankart sist revidert:</b>	<b>20.11.2018</b>
<b>Godkjent av kommunestyret:</b>	-

---

---

### 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: **V**
- 2019 Annen veggrunn-grøntareal: **AVG**
- 2015 Gang-/sykkelveg, privat: **GS**

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

- 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.

Terreng med fall inntil 1:5 skal bebygges med frittliggende hytter uten sokkel

Terreng med fall inntil 1:4 skal bygges med sokkel

Terreng med fall mellom 1:4 og 1:3 skal være leilighetsbygg med sokkel

Terreng med fall mellom 1:3 og 1:2 skal være leilighetsbygg som er terrassert

Terreng brattere enn 1:2 skal ikke bebygges

### 1.4 Materialer og farger:

Utbygging skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekerende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv eller tre skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. På flate tak tillates grønne tak (sedum) eller membrantekking med ikke-reflekerende ballasttak. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

### 1.5 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt. Det kan søkes om tillatelse til begrenset sikring av bratt eller farlig terreng. 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.

### 1.6 Antenner og flaggstenger:

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

### 1.7 El-forsyning:

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

### 1.8 Veg, vann, avløp og renovasjon:

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. 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 vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 6.

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

1.9 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.

### 1.10 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. BYA til parkeringsplass på grunn regnes som 20 m<sup>2</sup> pr plass.

I terreng med fall inntil 1:4 kan det anlegges parkering på terreng. For hytter kan parkering skje på terreng. For leilighetsbygg med 6 enheter eller mer og terrengfall større enn 1:4 skal parkering skje i felles garasje eller p-anlegg under bakken. For terrassert bebyggelse skal parkering skje under bebyggelsen.

#### 1.11 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.

#### 1.12 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.

#### 1.13 Utleie av fritidsboliger:

Utleie av fritidsboliger er tillatt innenfor alle områder regulert til dette formålet, også der det er regulert i kombinasjon med andre formål.

#### 1.14 Tomtedelingsplan:

Tomtedelingsplan er en plan for inndeling av enkelttomter i områder som er regulert til tuntomter, eller for eventuelle justeringer av enkelttomter som fastsetter tomtedeling før et område kan bygges ut. Denne skal godkjennes av plan- og oppmålingsavdelingen i kommunen før behandling av fradeling og byggesaksbehandling kan gjennomføres.

- Tomtedelingsplanen skal leveres på SOSI-format.
- Tomtedelingsplan lages for hele delområdet i forbindelse med fradeling og søknad om byggetillatelse for den første eiendommen innenfor delområdet.
- Tomtedelingsplan kan eventuelt lages for flere delområder sett under ett. Når flere delområder ses under ett kan tomtedelingsplan utformes uavhengig av de innbyrdes grensene mellom disse.

Tomtedeling skal vise veg, adkomst og parkering **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).

#### 1.15 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.

#### 1.16 Definisjoner, kfr pkt 2 Bebyggelse og anlegg:

**Tuntomter:** Tomter der det kan planlegges mer enn 3 bygninger i felles tun, som kan deles opp i flere enn 3 boenheter innen det enkelte tun.

**Enkelttomter:** Hyttetomter der det kan oppføres inntil 3 bygninger.

**Enkelttomter for ett bygg:** Hyttetomter der det kan oppføres kun en bygning.



1.17 Klima og miljø

- 1.18 Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, 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 m<sup>2</sup> BRA.



## 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områdene merket BFR skal benyttes til fritidsbebyggelse. Områdene kan bebygges etter bestemmelsene i pkt 2.3.1, 2.3.2, eller 2.3.3.  
Før utbygging av det enkelte område settes i gang skal det utarbeides egen situasjonsplan dersom pkt. 2.3.1 velges, eller tomtedelingsplan dersom pkt. 2.3.2 eller 2.3.3 velges.

### 2.2 Adkomster:

Område BFR3 skal ha adkomst fra veg SKV7  
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

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 Antall boenheter:

Maksimalt kan det etableres følgende antall boenheter:

<b>Felt</b>	<b>Type bygg</b>	<b>Antall boenheter</b>
<i>BFR 3</i>	<i>Hytte</i>	<i>1</i>
<i>BFR 4</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>35</i>
<i>BFR 5</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>104</i>
<i>BFR 6</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>28</i>
<i>BFR 7</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>26</i>
<i>BFR 8</i>	<i>Hytter</i>	<i>2</i>
<i>BFR 9</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>56</i>
<i>BFR 10</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>85</i>
<i>BFR 11</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>96</i>
<i>BFR 12</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>131</i>
<i>BFR 13</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>48</i>
<i>BFR 14</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>178</i>
<i>BFR 15</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>129</i>
	<i>Totalt antall boenheter innen planområdet</i>	<i>919</i>



### 2.3.1 Områder som bebygges med leilighetsbygg:

Gjelder områder med terrengfall 1:4 eller brattere.

Det kan oppføres leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Brattere terrengfall, mellom 1:3 til 1:2 skal kun bebygges med terrasserte leilighetsbygg. Slakere arealer kan også bebygges med leilighetsbygg.

For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger. 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 40%. Fri takform. Ved inndeling i tuntomter skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40% innenfor hver enkelt tuntomt. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 350m<sup>2</sup>.

Maksimal høyde er 10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng, , samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.

Parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken.

### 2.3.2 Områder som inndeles i enkelttomter:

Områdene skal deles opp i enkelttomter. På hver tomt kan det da oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet.

BYA skal ikke overstige 25% av tomtens areal. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m<sup>2</sup> BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

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

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det skal det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Det tillates ikke hytter med både oppstugu og sokkel.

Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates 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.

#### 2.3.4 **Områder som inndeles i enkelttomter for ett bygg:**

Områdene skal deles opp i enkelttomter. På den enkelte tomt kan det oppføres ett bygg med en bruksenhet. BYA skal ikke overstige 30% av tomtens areal. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 140 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal. Bygg kan oppføres i 1 etasje + eventuell hems.

Maksimal mønehøyde er 5,95 m og gesimshøyde 3,50 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.

På tomter der terrengforholdene ligger mellom 1:4 og 1:3 skal det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m.

Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. Der det bygges med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg. Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates 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.

- 2.4 I områder merket **BSA** skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarter. 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 bekkelar skal fremgå av byggesøknad.



### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

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.

- 3.2 Områder merket **GS** skal benyttes til privat gang- og sykkelveg eller fortau/ gangbane.
- 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 20% 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 5.1.





#### 4 Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm

- 4.1 Områder merket **GV** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht pkt 5 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 plastring og lignende.

#### 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 5.1 I området merket **VFV** skal det etableres flomgrøft for overvann fram til eksisterende bekkeløp. Bekkeløp skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% 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. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m<sup>3</sup>/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre kapasitet enn angitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.1.

#### 6 Overvannshåndtering

- 6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til vassdrag nedstrøms planområdet.
- 6.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2.
- 6.3 Nedstrøms vannveger for overvann skal føres i bekkeløp sikret ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for 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, men aldri med mindre bredder kapasitet enn angitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf pkt. 4.1.

#### 7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket **V**, **GV** og **BSA** 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.
- 7.2 Overvann som iht pkt.6 føres til ut av planområdet skal ved behov føres til fordrøyningsanlegg under bakken, innenfor planområdet på formålet **BSA** eller i byggeområdene. Størrelse på fordrøyningstiltak skal fremgå av byggesøknad for tiltak i nedslagsfeltet, og skal dimensjoneres slik at avrenningshastighet ut av planområdet ikke økes ift dagens situasjon. Disse fordrøyningstiltakene skal være etablert før omsøkt bebyggelse i nedslagsfeltet kan tas i bruk.
- 7.3