



---

## Reguleringsplan for **ØYER SENTRUM** **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 4.3.2013  
Tilhørende plankart er sist revidert: 5.3.2013  
Godkjent av kommunestyret: 21.3.2013

---

### DEFINISJONER

- PBL** Plan- og bygningsloven.
- BRA** Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.4  
Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal medregnes slik: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, 100 % der avstanden er over 1,5 m.
- %-BRA** Prosent bruksareal er forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet, ref. TEK § 5-5.
- 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 m<sup>2</sup> 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 tomte. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomte som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

### LEKEAREAL

Lekeplasser for barn skal ivaretas iht. kommunal vedtekt til PBL (1985) § 69.3.

### PARKERING

Nødvendige oppstillingsplasser skal opparbeides iht. kommunal vedtekt til PBL (1985) § 69 nr. 3.  
Parkeringsen skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer.

### SKILT OG REKLAME

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

### UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygg og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggetiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 8 og 12

### EL-FORSYNING

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

### 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 Oppland fylkeskommune, kulturavdelingen, Postboks 988, 2626 Lillehammer.

---

<i>Adresse:</i> 2636 Øyer	<i>Telefon:</i> 61 26 81 00	<i>Telefaks:</i> 61 26 81 50	<i>Bankgiro:</i> 1644 28 79595	<i>E post</i> postmottak@ oyer.kommune.no
------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

*Dir.tlf:* 61 26 81 21

**AREALFORMÅL**

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

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(§ 12-5, ledd nr. 1)

- Bolig (Kode 1110)
- Sentrumsformål, forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. (Kode 1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (Kode 1160)
- Offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning (Kode 1162)
- Fritids- og turistformål, fornøylespark (Kode 1172)
- Idrettsanlegg (Kode 1400)
- Forretning/kontor/industri (Kode 1811)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål Forretning/kontor/tjenesteyting/ Bolig (Kode 1800)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål Fritids- og turistformål, kontor og tjenesteyting (Kode 1800)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (§ 12-5, ledd nr. 2)

- Veg (Kode 2010)
- Gang- og sykkelveg, fortau (Kode 2016)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg (Kode 2018)
- Kollektivholdeplass (Kode 2073)
- Parkeringsplass (Kode 2082)

**GRØNNSTRUKTUR**

(§ 12-5, ledd nr. 3)

- Naturområde (Kode 3020)
- Turdrag (Kode 3030)
- Turvei (Kode 3031)
- Friområde (Kode 3040)
- Park (Kode 3050)
- Vegetasjonsskjerm (Kode 3060)

**LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

(§ 12-5, ledd nr. 5)

- Jordbruk (Kode 5111)

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

(§ 12-5, ledd nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Kode 6001)
- Badeområde (Kode 6770)

**HENSYNSSONER**

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

- Faresone – flomsone (Kode 320)
- Faresone – høyspentlinje (Kode 370)
- Hensynssone – friluftsliv (Kode 530)
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø (Kode 570)
- Båndlegging for regulering etter Pbl (Kode 710)
- Videreføring av reguleringsplan – gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (Kode 910)

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

## 1 Fellesbestemmelser:

- 1.1 I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for prosent bruksareal (%-BRA) og/eller prosent bebygd areal (%BYA) som angitt for de ulike byggeformålene.
- 1.2 Ny bebyggelse må plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø.
- 1.3 I sentrumskvartalene der formålsgrensen mellom byggeområde og fortau er byggelinjen, skal bebyggelsen utføres sammenhengende mot miljøgata (sluttede kvartaler) eller åpne kvartaler. Kvartalshjørner bebygges og bebygges i byggegrense, men inntrukne hjørner som etableres der dette gjøres for å anlegge uteplasser, uteservering eller lignende tillates. Der bebyggelse mangler kan fortau utvides og går over i plasser, inntrukne partier i bebyggelse, passasjer anlegges til bakenforliggende bebyggelse inne i kvartalet, grøntområder opparbeides mv. I sidegatene tillates vareleveranse, renovasjonsordninger og evt. innkjøring til parkeringskjeller tilbaketrukket fra hjørner mot hovedgate/miljøgata. Varelevering og renovasjon skal skjermes og inngå som del av bygningsmassen og ikke eksponeres mot miljøgata,- fortrinnsvis ikke synlig og tilbaketrukket min 12 m fra kvartalshjørner mot miljøgata.
- 1.4. Et kvartals fasaderekke skal framstå som flere bygninger. Lange bygg brytes slik at enkeltfasaders lengde svarer til tradisjonelle kvartalsoppdelinger med flere hus mellom hjørner i samme fasaderekke i kvartalet. Det tillates ikke balkonger, baldakiner eller tilsvarende utbygg som rager ut over byggelinje eller byggegrense mot gate med mer enn 1,0 m. Forretninger mot Miljøgata skal ha inngang fra hovedgatene i kvartalsstrukturen. Søknad om tillatelse etter Pbl § 21-2 skal vise fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende nabohus.
- 1.5. Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesims- og mønehøgder som angitt under de forskjellige byggeformål. Innenfor de angitte høyder kan det der annet ikke er angitt, tillates en toppetasje utført som loftsetasje under skråtak uten knevegg, eller som tilbaketrukket etasje med flatt tak og maksimal gesimshøyde svarende til angitt mønehøyde. Tilbaketrekkningen skal være minst 3 m. I sentrumsområder kan det tillates avvik fra bestemmelser om høyder, jf. pkt. 3.1.4.
- 1.6. Forretningsbygg skal utføres med minst 60 % av forretningsfasade mot hovedgater som aktive fasader med utstillingsvinduer. Forretninger skal ha inngang fra miljøgata.
- 1.7. 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. Det skal avsettes parkeringsplasser for bevegelseshemmede og for sykler, se pkt. 1.1.8. Offentlig parkeringsplasser skal ikke medregnes ved beregning av parkeringsdekning. Der parkering er ivaretatt under terreng kan utnyttelsesgraden økes iht. øvre grense for grad av utnyttelse for området. 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.

- 1.8. 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
- 1.9. Bebyggelsen skal ha en utforming tilpasset beliggenheten og da spesielt bebyggelsen i sentrum. Søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal gi oversikt over omsøkt tiltak ved modell, 3D-perspektiv, aksonometri eller tilsvarende.
- 1.10. 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. Ved utbygging i sentrumsområder skal utbyggere opparbeide uteområdene i samarbeid med Øyer kommune slik at sentrum fremstår helhetlig og vakker. Det skal avsettes areal i detaljplan til pene og ryddige kildesorteringspunkter også i det offentlige rom. Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt. 9.1.
- 1.11. Utendørs lagring, parkering for ansatte og andre grå arealer skal etableres i disponibel sone eller i byggesonen. Der lagring eksponeres for det offentlig rom vurderes nødvendig avskjerming etter avtale med kommunen, i de sammenhenger der dette er mulig og av vesentlig betydning
- 1.12. 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 støysone som vist på støysonekart, skal det som en del av søknad etter Pbl § 21-2 framlegges en faglig støyvurdering og forslag til støydempende tiltak. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt.9.2.
- 1.13. 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.
- 1.14. Radon  
Tiltak skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.
- 1.15. Universell utforming  
Bebyggelse, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming. Pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområder.

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

- 1.16. I områder med konsentrert bebyggelse/kombinerte formål som inneholder boligformål, skal fellesareal og nærlekeplass vises på 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.
- 1.17. I forbindelse med detaljplan 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 Plankrav**

- 2.1 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 adkomstveier, plassering av fellesarealer, byggelinjer for vei, vassdrag og naboer mv.
- 2.2 Ved mindre byggeprosjekter og byggeområder kan avvik fra dette kravet vurderes. For områder regulert til sentrumsformål gjelder dette for arealer under 2 daa, for øvrige områder utenom sentrum gjelder dette for arealer under 3 daa. Dette forutsetter at de følger gjeldende bestemmelser og retningslinjer i områdeplan for Øyer sentrum mht. tomteutnyttelse, byggehøyder, utforming, materialbruk mv. Dette gjelder også de generelle og spesifikke bestemmelser for områdetype/reguleringsformål. Planer for utbygging skal vise/illustrere:
- arealdisponering
  - bygningenes plassering
  - interne adkomstveier
  - fellesarealer
  - byggelinjer
  - sikt- og utsiktsforhold for nabobebyggelse
  - sol- og skyggeforhold 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.

## **3 Byggeområder**

### **3.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg**

- 3.1.1 Mot miljøgata (Hundervegen og Kongsvegen) skal bebyggelsen plasseres i byggelinjen, som også er formålsgrensa mellom byggeområde og fortau.

3.1.2 Bebyggelsen i sentrum mot miljøgata skal være konsentrert bebyggelse i form av kjedet bebyggelse plassert i byggelinje eller åpne kvartaler der bebyggelse skal plasseres i byggelinje /formålsgrense. Kfr. for øvrig § 1.3 for arealer mellom bebyggelsen.

3.1.3 Byggehøyder og takform.

Høyder er definert i henhold til veileder grad av utnytting T-1459. 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 tilbaketrasket toppetasje, muligheter for takterrasser og gode uteoppholdsarealer.

Utenfor sentrumsområdet/bebyggelse for sentrumsfunksjoner i områder der bebyggelsen tradisjonelt har saltak, kan det tillates andre takformer som f.eks. pulttak. Dette krever en justering og lokal tilpasning av målereglene 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.

3.1.4 Byggehøyder kan være inntil 3 etg. + loft og minimum 2 etasjer mot miljøgata (Hundervegen/Kongsvegen).

Byggehøyder fastsettes endelig i egen detaljplan for kvartalet eller byggeområdet. Det er gitt følgende føringer og krav til dokumentasjon for å avvike fra de generelle byggehøyder på 3 etasjer + loft for sentrumskvartaler regulert til sentrumsformål:

- Avvik fra generelle byggehøyder kan vurderes der terrengmessige forhold ligger til rette for det
- Det skal dokumenteres en virkning som flere etasjer og større totale byggehøyder vil ha i forhold til omgivelser mht sol/skygge, sikt og utsikt, bygningsvolumer, utforming mv. i forhold til omgivelser, eksisterende bebyggelse eller fremtidig bebyggelse.
- Bebyggelse skal trappes ned mot nabobebyggelse/nabogrense
- Prosjektet og planforslaget skal ivareta og vise at utbyggingen ivaretar tilfredsstillende solforhold for uteoppholdsareal og nabobebyggelse
- Bebyggelsen skal ikke være en kompakt/ sammenhengende vegg men gi siktlinjer/åpninger / åpne partier i bebyggelse. Dette kan være øst/vest akse i forhold til utsikt, ettermiddagssol mv.
- 4 etasje skal være tilbaketrasket i forhold til underliggende plan.
- En eventuell 5 etasje skal ikke utgjøre mer enn 50 % av underliggende plan.

3.1.5 Mot Hundervegen skal bebyggelse i plan 1 være forretninger, 2. etasje kan være forretning når det knyttes sammen med 1. etasje, eller kontor/bolig. 3. etasje skal være bolig. For bebyggelsen mot miljøgata regnes byggehøyder fra overkant ferdig fortau. For øvrig bebyggelse beregnes byggehøyder ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.1.6 Estetiske forhold

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.

Generelle retningslinjer for bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse innover i kvartalet skal være av mer åpen karakter med volumer som brytes ned i lengdedimensjon, bebyggelse som åpner for utsikt og siktlinjer mellom bygninger mv.
- Åpninger i fasaderekke uten bebyggelse skal bearbeides slik at det ikke fremstår som restareal. Det skal ikke benyttes til lagerplass, parkering mv som forringer kvaliteten av området og kvaliteter mot miljøgata.
- Mindre partier kan være tilbaketrukket i forhold til byggelinjer, overbygde passasjer til indre gårdsrom, inntrukne partier enkelte steder – for å gi rom til en fortauskafe, skape liv i fasaden mv.
- Frittstående trappe- og heishus med forbindelsesgang kan ha avvikende høgder.
- Rekkverk/brystning på takterrasser skal utføres som åpent.
- Eventuelle skjermtak over takterrasser skal utføres som transparente tak.
- Adgang til indre torg/indre "gårdsrom" fra hovedgate og sidegater skal opprettholdes med små passasjer, gløtt mv. Det skal legges til rette for indre gangveg(er) gjennom kvartalet fra sidegater der dette er mulig. Dette skal vises i detaljplan. Dette gjelder for kvartaler og indre rom hvor det er tilrettelagt for kommersielle tilbud

#### Retningslinjer- Estetiske forhold

- 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 – kfr. 1.1.4 – 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.

### 3.2 Bolig (B)

- 3.2.1 I områdene B1 – B7 kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Kravet om detaljplan gjelder kun for boligområde B2.
- 3.2.2 I områdene B1, B3, B4, B5 og B6 kan bebyggelse oppføres som småhusbebyggelse med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m. Bebygd areal (BYA) kan være inntil 25 %.
- 3.2.3 I området B2 kan bebyggelse oppføres med inntil 2 etasjer + loft. Bebyggelsen skal være konsentrert bebyggelse med høy arealutnyttelse/tomteutnyttelse. Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m.
- Bebyggelsen skal i utgangspunktet være konsentrert bebyggelse, kjedet sammen. Bebygd areal (BYA) kan være inntil 50 %. Mot Kongsvegen skal det avsettes og opparbeides et vegetasjonsbelte på min 5 m.
- 3.2.4 I området B7 skal bygningene oppføres som småhusbebyggelse, jf veileder T-1459. Bebyggelsen skal utføres med skråtak og takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8,5 m. Bebygd areal (BYA) kan være inntil 25 %.
- 3.2.5 I boligområdene skal det i detaljplan avsettes egnede arealer til felles utomhus områder, lekeplasser mv. iht. gjeldende lokal vedtekter for Øyer kommune.

#### *Retningslinjer – Bolig*

- *Hus skal plasseres i nord eller øst på tomta for å sikre gunstige solforhold i oppholdsarealer og lekearealer*
- *Hus skal orienteres slik at bebyggelsens innvendige og utvendige arealer får god beliggenhet i forhold til sol/skygge, - eks rom for daglig opphold mot vest/sør i nærhet av uteoppholdsareal*
- *Bebyggelse tilpasses terreng fortrinnsvis med trinnfri adkomst*
- *Parkering/garasjer skal anlegges under terreng i parkeringskjeller eller ved adkomstveg*
- *Områder for lek skal være sikret i forhold til trafikk*
- *I forhold til tilpasning til eksisterende bebyggelse kan bestemmelsene i fravikes. Avvik fra bestemmelser må begrunnes og dokumenteres med skisser, illustrasjoner mv.*

### **3.3 Sentrumsformål (S)**

- 3.3.1 Formålet omfatter forretninger, privat og offentlig tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, bolig i områdene S1-S11. I sentrumsområdene skal det utarbeides detaljplan når arealet er 2 daa eller mer.
- 3.3.2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor sentrumsområdene, jf. 1.1.8 i reguleringsbestemmelsene.
- 3.3.3 For boligene skal det avsettes areal til felles utomhusområder, lekeplasser mv. iht. gjeldende lokal vedtekter for Øyer kommune. Nærlekeplass skal inngå som en del av utbyggingen og vises som eget arealformål på plankartet. Nærlekeplass bør ligge på bakkeplan, men kan godkjennes anlagt som del av takterrasse der forholdene ligger til rette for det. Utomhusplan, se bestemmelsenes pkt. 1.10.



- 3.3.4 Utnyttelsesgraden for områdene er 50 % BYA. Utnyttelsesgraden kan økes til inntil 75 % BYA. Kriterier og grunnlag for de vurderinger som må foretas er nærmere beskrevet under *Sentrumsformål – Retningslinjer*.
- 3.3.5 I områdene S1 – S 11 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 jf. § 3.1.4.
- 3.3.6 Innenfor området avsatt til sentrumsformål, S2 skal det i detaljplanleggingen settes av et tilstrekkelig areal til torg. Det nye torget skal anlegges i kombinasjon med bruk til daglig parkering. Egne bestemmelser for bruken fastsettes i detaljplanleggingen. Torget skal tilrettelegges for flere bruksområder; eksempelvis vil handel, servering, arrangementer og ulike andre aktiviteter være bruksformål. Bruk som parkeringsareal skal opprettholdes for bruk på dager med stor trafikk. Mot idrettsplass i øst, kan det oppføres trapp/amfi, bebyggelse, en scene og/eller andre tiltak som har en naturlig tilknytning til torget. Bebyggelsen skal trappes og ikke være mer enn 1 etasje over terreng mot idrettsplass i øst. Retningslinjer og rammer for utvikling av torg er nærmere beskrevet i temakart og tilhørende retningslinjer for sentrumsområdet.
- 3.3.7 For område S5 tillates det oppført bensinstasjon. Bensinstasjonen skal ha egen adkomst fra Kongsvegen. Bensinstasjon med store parkeringsarealer og vaskeanlegg tillates ikke. Det kan oppføres et servicebygg for betaling, vanlig rekvisita for bilhold . Anlegg med vaskeanlegg og store servicearealer tillates ikke. Mer utfyllende avklaringer skal gjøres ved utarbeidelse av detaljplan for dette området.
- 3.3.8 For område S6 tillates det boliger i 1. etg. i bakkant av kvartalet, dvs. bak bebyggelsen ut mot Hundervegen.
- 3.3.9 For område S6, S8 og S10, langs miljøgaten, kan graden av utnyttelse heves i en dybde på inntil 12 meter dersom det er ønskelig å lage en sammenhengende/kjedet bebyggelse mot gaten.
- 3.3.10 I område S7, S 9 og S 11 kan det oppføres bygninger for sentrumsformål unntatt boligformål. Bebyggelsen for område S7, S9 og S11 må ikke følge formålsgrense mot miljøgata.
- 3.3.11 I området S8 skal det være et fellesområde/»torg» mellom bebyggelsen som knyttes sammen med indre gangveger og gangforbindelse til miljøgata.
- 3.3.12 I området S10 kan oppføres parkeringshus. Bebyggelse til parkeringsformål skal være tilbaketrukket fra byggelinje/formålsgrense mot gate med min 10 m og ikke være bebyggelse som eksponeres mot hovedgate. Mot miljøgata skal bebyggelse til næringsformål plasseres i byggelinje/formålsgrense. Der det oppføres bebyggelse til andre formål enn forretning eller næringsformål, skal bebyggelse være tilbaketrukket fra byggelinje mot miljøgata med 10 m. Det skal plantes en trekke i formålsgrense/byggelinje mot miljøgata og foretas en parkmessig opparbeidelse av areal mellom tilbaketrukket bebyggelse og grense reguleringsformål.

- *Parkering for forretninger og andre næringsformål i sentrum skal i prinsippet ivaretas på terrenget, i sidegater. Parkering eksponert mot hovedgater tillates ikke. Parkering skal her fortrinnsvis legges bak bebyggelse.*
- *Boligparkering skal fortrinnsvis legges i terrenget i p-kjeller*
- *For å markere kvartalsstrukturen der bygninger ikke er oppført i byggelinjen skal det langs den viste byggelinja plantes en sammenhengende trerekke med senteravstand mellom trærne ikke større enn 5 m. Plan for parkbeltet skal inngå i utomhusplanen, pkt. 1.11.6. Grøntanlegget skal utføres slik at det bidrar til skjerming av parkeringsplasser i område. Grøntområde er nærmere beskrevet med retningslinjer i temakart for grøntområder vedlagt planbeskrivelsen*
- *Grad av utnytting mot miljøgata kan økes inntil 75 % BYA. Intensjonen for bebyggelse mot miljøgata er en sammenhengende bebyggelse mot gate. En økt utnyttelse mot miljøgaten, må beskrives og vises med tekst og illustrasjoner, i forbindelse med arbeid med detaljplan. Det må dokumenteres at de visuelle- og funksjonsmessige kvaliteter er ivarettatt, og at endringen ikke gir ulemper for tilgrensende bebyggelse og eiendommer. Utbyggingen skal illustreres og skal vise at;*
  - *egnede utearealer er ivarettatt hvor slike arealer skal være innarbeidet i planen*
  - *adkomstforhold, varelevering, trafiksikkerhet mv er ivarettatt*
  - *forskriftenes krav til byggeavstander, brann mv er ivarettatt.*
  - *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 ivarettatt*
    - *Adkomstforhold ivarettatt*
    - *Varelevering*
    - *Renovasjon*
    - *Kundeparkering*

### **3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)**

- 3.4.1 Formålet omfatter privat og offentlig tjenesteyting, undervisning. Innenfor området avsatt til tjenesteyting kan det oppføres bygg for tannlegetjenester og skole.
- 3.4.2 Bebyggelse kan tillates med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.1.7. Skolens uteområder skal være i tråd med Opplæringslovens § 9a.
- 3.4.3 I områdene skal bebyggelse ligge tilbaketrukket fra veg.

#### Retningslinjer - Tjenesteyting/ områder avsatt til undervisning

- *Mellom kjøreveg og bebyggelse/ byggegrense, parkering/andre åpne arealer, skal det opparbeides et vegetasjonsbelte som danner avgrensning mot hovedveg/Hundervegen.*

### **3.5 Fritids- og turistformål (FT)**

- 3.5.1 Formålet omfatter fritids- og turistformål, fornøylespark.

### **3.6 Idrettsanlegg, nærmiljøanlegg**

- 3.6.1 Formålet omfatter foruten idrettsplass med tilhørende anlegg, skatepark, sandvolleyball bane, lekeparks med tilgrensende oppholdsarealer med for eksempel amfi til arrangementer mv.
- 3.6.2 På området tillates oppført bebyggelse med en BYA på maks 250 kvm, og maks 2 etg. Bebyggelsen skal være til klubbhus med tilhørende lagringsplass.

### **3.7 Forretning/kontor/industri (FOKI)**

- 3.7.1 Formålet omfatter kombinerte næringsområder øst for E6 betegnet som FOKI 1, FOKI 2 og FOKI 3.
- 3.7.2 Det er forbud mot etablering av kjøpesenter og større varehus med bruksareal over 3000kvm.
- 3.7.3 Det er forbud mot dagligvarehandel.
- 3.7.4 I områdene FOKI1 – FOKI3 kan det oppføres bygninger for forretning for plasskrevende varer, kontor, industri, håndverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet. I områdene kan bebyggelse tillates med gesimshøyde inntil 11 m/ maksimalhøyde inntil 15 m. Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres med flatt tak. Skråtak med takvinkel mindre enn 15 grader kan også tillates BYA = 50 %.
- 3.7.5 I området FOKI1 tillates det ikke nye boenheter eller hovedombygging av eksisterende boliger.
- 3.7.6 I områdene FOKI2 kan det også oppføres bensinstasjon og tilhørende anlegg.
- 3.7.7 I områdene FOKI3 er det tillatt med vaktmesterbolig i tilknytning til næringsvirksomheten.

#### Forretning/kontor/industri - retningslinjer

- I områdene skal det opparbeides vegetasjonsbelte mot hovedveger og områder som er veldig synlig/eksponerte skal det beplantes med trekker, se bestemmelsenes pkt. 1.11.
- For bygg med flatt tak i området kan tekniske installasjoner plasseres på tak, eller rom for slik. Det kan bygges inntil 3 meter høyere enn angitt byggehøyde når slike er tilbaketrukket fra fasader og mot offentlig veg med minst 5 m.
- I område kan utendørs lagring tillates dersom lagring er skjermet mot offentlig veg. Lagerområder skal holdes ryddige slik at de ikke er skjemmende for omgivelsene.

### **3.8 Forretning/kontor/tjenesteyting/ Bolig (FKT/B)**

- 3.8.1 Området omfatter forretning/kontor/tjenesteyting/bolig.
- 3.8.2 Område FKT/B 1 omfatter forretning, kontor, tjenesteyting og boliger. Utnyttelsesgraden for området FKT/B 1 kan være inntil 50 % BYA for næringsarealer og inntil 35 % BYA for

boligarealer. Forretningene skal være turistrettet og det tillates ikke plasskrevende varer.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer + loft med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 11 m.

Boligandelen skal være på minimum 40 % regnet i kvm bruksareal. Det tillates maks 1500kvm til forretning. Det skal avsettes areal til fellesareal og lekeplass i detaljplan.

- 3.8.3 I område FKT/B2 skal bebyggelsen plasseres i byggegrense og byggelinje mot Hundervegen. I området inngår hensynssone rundt gamle Solvang skole, jf. Hensynssoner, kulturmiljø § 8.1.1 i reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelse kan tillates med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.5.

Utnyttelsesgraden for områdene FKT/B2 er 50 % BYA. Utnyttelsesgraden kan økes til inntil 75 % BYA. Kriterier og grunnlag for de vurderinger som må foretas er nærmere beskrevet under *Retningslinjer - Sentrumsformål*.

Maks 1500kvm til forretning. Forretningene skal være turistrettet og det tillates ikke plasskrevende varer.

Eksisterende pompehus og tilhørende rørledninger skal være tilgjengelig for tilsyn.

- 3.8.4 I tilknytning til boligene skal det i detaljplan avsettes egnede arealer til felles utomhus områder, lekeplasser mv. iht. gjeldende lokal vedtekter for Øyer kommune.

### **3.9 Fritids- og turistformål og kontor/tjenesteyting (FT/KT)**

- 3.9.1 Området FT/KT 1 og FKT/KT 2 omfatter fritids- og turistformål, samt kontor og tjenesteyting.

- 3.9.2 Utnyttelsesgraden for områdene er 50 % BYA.

- 3.9.3 Området FT/KT 1 omfatter fritids- og turistformål/ til bruk som fornøylespark, samt kontor og tjenesteyting.

På området kan det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel ikke mindre enn 15 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.5.

- 3.9.4 Område FT/KT 2 kan benyttes til fritids- og turistformål, kontor og tjenesteyting. Det kan oppføres bygg for kontor, håndverk og annen næringsvirksomhet, samt for kulturaktiviteter. I området tillates det tilrettelegging for parkering i tilknytning til Hafjell alpenser.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjeplan eller med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 11 m. BYA = 40 %. Bebyggelsen skal utføres med skråtak.

#### **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 4.0.1 I områdene regulert til samferdselsanlegg kan det anlegges kjøreveg, sykkelfelt, parkering, gang- og sykkelveg, fortau, torg og grøntanlegg med tilhørende skjæringer, fyllinger og beplantninger.
- 4.0.2 Gater og plasser innen planområdet skal opparbeides med god bymessig standard når det gjelder belegning, kantstein, belysning, beplantning og utstyr mv. Det skal utarbeides byggeplaner for estetisk opprustning av de forskjellige områdene, som skal samordnes med fornyelse av teknisk infrastruktur og aktuelle byggeprosjekter.
- 4.0.3 For å styrke sentrums grønne karakter skal hovedgater beplantes med trekker. Trekkene skal der plassen tillater det plantes på begge sider av vegen som en allé.

#### **4.1 Veg (V)**

- 4.1.1 Fylkesveg 312 skal på strekningen fra Kiwi (S3) til rundkjøringen ved Øyer ungdomsskole bygges om til miljøgate. Det vil si at utforming og trafikkløsning skal være tilpasset byen, men at den også skal være en bygate for gjennomkjøringstrafikk. Veistrekningen må detaljprosjekteres og godkjennes av vei eier. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt. 9.3.
- 4.1.2 Vegarealet til kantparkering skal deles opp med rabatter og trekker, og skal utføres med kvalitet og standard. Der det anlegges kantparkering skal avstanden mellom trærne gi plass for 2 parkeringsplasser. Tiltak med fortau, kantparkering, beplantning med videre, skal samordnes med ny bebyggelse langs gatene. Endelig utførelse for områdene fastlegges ved detaljprosjektering av veganlegget. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt. 9.3

#### **4.2 Fortau**

- 4.2.1 I området mellom S1 og området sør for Lilleputthammer skal det anlegges fortau langs Hundervegen.

#### **4.3 Parkeringsplass (P)**

- 4.3.1 Område P1 er avsatt til parkering.
- 4.3.2 Områdene P2 og P3 er avsatt til parkering.
- 4.3.3 Område P4 er avsatt til parkering og skal være privat parkeringsplasser i tilknytning til Hafjell Alpinsenter.
- 4.3.4 Parkeringsplasser skal bearbeides mer parkmessig med oppdeling av arealene med vegetasjon, vegetasjonsbelter mv. De skal deles opp. De skal beplantes med bruk av trær og annen lavere vegetasjon.

#### **4.4. Kollektivholdeplass**

- 4.4.1 Områdene skal benyttes som bussholdeplass med tilhørende fortausareal. Videre inngår også annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, drengrofter, murer og lignende

### **5. GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Naturområde (N)**

- 5.1.1 Naturområdet skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål.
- 5.1.2 Det skal beholdes et belte av skjermende vegetasjon inn mot foretning/kontor/industri området. Skogbruksmessig skjøtsel/tykning tillates forutsatt at det beholdes en vegetasjonsskjerm mot E6 og et vegetasjonsbelte mot elva som har en slik vegetasjon i dag. Tidligere beite- og eng områder skal forsøkes holdt åpne.
- 5.1.3 Det tillates tilrettelegging av turveier, stier, mindre oppholdsplasser langs turveien, samt fiskeplasser innenfor området.
- 5.1.4 Det skal etableres tursti/vei ved område FOKI 3 (parallelt med turveien over Vianor-området) så langt ned mot Lågen som mulig.
- 5.1.5 Det skal ikke gjennomføres tekniske inngrep på eller inntil dam lokaliteten sør for Granrudmoen bru.
- 5.1.6 Den naturlige kantvegetasjonen langs Lågen skal bevares.

#### **5.2 Friområder (F)**

- 5.2.1 Friområdene skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål. For områdene F1 – F6 tillates det inngrep som fremmer området bruk som friluftsområde. Plassering av campingvogner og bobiler tillates ikke
- 5.2.2 Byggverk og anlegg som fremmer området bruk, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.
- 5.2.3 Det tillates tilrettelegging av stier, turveier og skiløyper innenfor området.
- 5.2.4 Områdene F1, F3 – F6 skal tilrettelegges for opphold med bål plass, fiskeplass, rasteplass.
- 5.2.5 I området F2 kan det legges til rette for bade plass, samt utsetting av båt.
- 5.2.6 I friområde F6 tillates det mindre endringer på eksisterende pumpehus.

#### **5.3 Park**

- 5.3.1 Området skal opparbeides som offentlige parker og legges til rette for lek og opphold.

- 5.3.2 Standard på utførelse skal tilpasses området lokalisering og funksjon. Som grunnlag for opparbeidelsen skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i samsvar med bestemmelsenes pkt. 1.10. Eksisterende trær skal bevares så langt det er mulig.
- 5.3.3 I områdene kan tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken som park eller lekeplass.

#### **5.4 Turvei**

- 5.4.1 Turveier skal opparbeides slik de er vist på plankartet.
- 5.4.2 Det skal etableres en sammenhengende universell utformet turvei langs Lågen og gjennom sentrumsområdene.

#### **5.5 Turdrag**

- 5.5.1 Turdraget langs Mosåa skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål.
- 5.5.2 Det skal etableres en sammenhengende turvei langs Mosåa.
- 5.5.3 Det tillates mindre tiltak som fremmer friluftslivets bruk av området.
- 5.5.4 Den naturlige kantvegetasjonen langs Mosåa skal bevares.

#### **5.6 Vegetasjonsskjerm**

- 5.6.1 Område skal være buffersone mellom E6 og sentrumsområdet.
- 5.6.2 Området skal tilsås og beplantes med busker og trær etter plan godkjent av kommunen.

### **6. Landbruk, natur og friluftsmål**

#### **6.1. Jordbruk**

- 6.1.1 Området skal nytte til jordbruksvirksomhet

### **7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

#### **7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

- 7.1.1 Området omfatter elva Mosåa og Gudbrandsdalslågen. Tiltak som er til hinder for fiskens vandring er ikke tillatt. Nye bruer og andre eventuelle anlegg skal utføres slik at flom- og erosjonsforholdene i vassdraget ikke endres.

Mot Gudbrandsdalslågen gjelder en sone på 100 m hvor bebyggelse og tilhørende anlegg ikke tillates. Byggegrense mot Lågen følger formålsgrense i områder regulert til byggeformål der utbyggingsområder ligger innenfor 100-metersbelte mot vassdrag.

Mot Mosåa gjelder en sone på 20 m, regnet fra midten av elva, hvor bebyggelse ikke tillates. Det er vist byggegrense mot Mosåa i plankart.

- 7.1.2 I detaljplan må det spesielt belyses om tiltaket får innvirkning på flom, erosjon og masselagringsforholdene i vassdragene.

## 7.2 Badeområde

- 7.2.1 Område avsatt til badeområde, kan nyttes til rekreasjon. Det tillates enkle inngrep som tilrettelegger området for bading

## 8 Hensynssoner

### 8.1 Bevaring kulturmiljø

- 8.1.1 Bygninger, anlegg og objekter som er regulert for bevaring som kulturmiljø, skal først og fremst bevares *autentisk* i sin opprinnelige og ekte form. Ved eventuell endring som utskifting av bygningsdeler eller andre elementer, må det søkes kommunen om tillatelse, sjøl om reetablering skjer i samme materialer og farger. Søknader skal behandles i samråd med fylkeskommunen som kulturvernmyndighet.

Følgende eksisterende bygninger er regulert for bevaring:

- Gamle Solvang skole. Hensynssone gjelder eksteriør - det tillates utvidelse mot vest, samt universelt utformet inngangsparti mot sør og en inngang fra nord.
- Gårdsbebyggelsen med tun på Aronsvea. Hensynssone gjelder eksteriør.

### 8.2 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven.

- 8.2.1 Etablering av gangbru som krysser E6 må holde samme estetiske karakter som øvrige gangbruer over E6. Gangbruen må detaljreguleres og prosjekteres, samt godkjennes av Statens vegvesen.

### 8.3 Sikringssoner

- 8.3.1 Frisiktsone skal innarbeides i detaljplanene.

### 8.4 Fareområde – Høyspentlinje

- 8.4.1 Område er avsatt til fareområde for høyspentlinje.

### 8.5. Hensynssone – friluftsliv.

Området som Staten er eier av og disponeres som natur- og friluftsområder skal det ikke



gjøres tiltak uten at det foreligger samtykke til tiltaket fra Fylkesmannen i Oppland, som lokalt forvaltningsorgan. (N)

#### **8.6. Sikringszone – flomfare**

Kantvegetasjonen skal opprettholdes for sikring mot erosjon. Eksisterende flomvoll skal bevares. I dette området tillates det ikke etablering av ny bebyggelse.

### **9 Rekkefølgebestemmelser:**

- 9.1 Utomhusarealer og fellesområder etter pkt. 1.1.10, inkl. felles lekeplasser etter pkt. 3.2.5 og 3.3.11 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Tiltak i forbindelse med omlegging og estetisk opprusting av gater, fortau, kantparkering beplantning mv, skal samordnes med oppføring av bebyggelse langs gatene, og være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.
- 9.4 Ved detaljplanlegging kan det kreves utarbeidet egne rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.
- 9.5 Detaljprosjektering av miljøgata må godkjennes av veieier.