



DETALJREGULERINGSPLAN FOR LUNNSTADMYRVEGEN-GAIASTOVA

| | |
|--|------------------|
| Reguleringsbestemmelsene sist revidert: | 2.1.2023 |
| Tilhørende plankart sist revidert: | 15.3.2023 |
| Godkjent av kommunestyret: sak 44/23 | 30.3.2023 |

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)

- *Fritids- og turistformål: **BFT***
- *Renovasjonsanlegg: **BRE***

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

- *Kjøreveg, privat veg: **SKV***
- *Annen veggrunn, grøntareal: **SVG***

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

- *Friområde: **GF***

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- *Frisiktsone **H140***
- *Flomfare **H320***

- 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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- 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. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, 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 og opparbeidet adkomstveger/parkeringsplasser. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedefgen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Gaiastova AS
Revisjon 0.0, 16.8.2019: Oversendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.1, 16.4.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune/intern avklaring. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.2, 27.11.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.3, 4.12.2020: Rev. etter dialog med Hafjelltoppen velforening. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.4, 5.7.2022: Rev. etter off. ettersyn inkl. oppdatert flom- og overvannsplan med 3-partskontroll.
Revisjon 0.5 13.3.2023: Øyer kommunes endringer før sluttbehandling.



1.4 Materialer og farger:

Utbygging skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk, dvs materialer basert på fornybare ressurser og produksjon og transport med lavt CO₂-utslipp. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes på alle tak, men det tillates integrerte solcellepaneler/flater i torvflatene. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Veger og plasser skal ha permeable overflater for fordrøyning av overvann, dvs. ikke asfalteres eller belegges med ikke-permeable materialer som heller, betongdekker o.l.

1.5 Energibruk og energiløsninger:

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til energikrav i TEK. Solcellepaneler som er integrert i tak eller fasader på bygninger tillates. Ved bruk av solcellepaneler på fasader skal det vektlegges god arkitektonisk integrering og samsvarende fargebruk med resten av bygningen. Solcellepaneler på tak skal ha samme helning som taket.

Frittstående solcelleanlegg utenom bygninger tillates ikke.

1.6 Klima og miljø

Det settes krav om utarbeidelse av plan for klima- og miljøtiltak ved utbyggingen, klima- og miljøtiltaksplan – (KMP). Denne skal vise hvordan prosjektet skal bidra til å nå målene om klimagassreduksjon i 2030. KMP skal synliggjøre en stipulert årlig reduksjon av klimagassutslipp for å nå målene iht. klimalovens § 3. Planen skal ta utgangspunkt i dagens praksis og bygging (referansebygg) mht. klimagassutslipp. Klimagassreduksjon beregnes utfra tidslinjen med årlige klimagassreduksjoner, iht. KMP, etter tidspunkt for ferdigstillelse av tiltaket. Ved gjennomføring av utbygging skal tiltak for klimagassreduksjon, beregnet iht. NS3720, vise klimagassreduksjon ved igangsetting av tiltaket og faktisk utslipp, «som bygget» ved ferdigstillestidspunkt for bygget/tiltaket.

1.7 Gjerder og levegger:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres for bratt eller farlig terreng. Sikringsgjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Gjerder skal framgå av byggesøknaden eller særskilt søknad om gjerde skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Evt. sikringstiltak med hensyn til trafiksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være iht. Statens vegvesens normaler. Portaler er ikke tillatt.

Det tillates en levegg pr boenhet. Denne skal være festet til bygningsvegg og være bygd i sammenheng med terrasseareal. Maksimal lengde og høyde på levegg er inntil 3 m lengde og 1,8 m høyde.

1.8 Antenner og flaggstenger:

Montering av parabolantener tillates ikke hverken utvendig på bygning eller frittstående. Flaggstenger tillates ikke.

1.9 El-forsyning:

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



1.10 Utebelysning:

Utebelysning skal være montert på bygning og være sensorbasert og avskjermet slik at lys kun kastes nedover, maksimalt 70 grader fra vertikalt.

1.11 Veg, vann, avløp og renovasjon:

Alle områder som ligger nærmere enn 4m inntil formåls grensen for private veier kan benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veier.

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

1.12 Parkering

Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning 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 skal ikke regnes med i bebygd areal.

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr boenhet og i tillegg 50 % gjesteparkering. BYA til parkeringsplass på terreng regnes som 18 m² pr plass.

Det skal ikke tilrettelegges for parkering på nordøstsiden av ny bebyggelse, dvs. på siden mot de eksisterende leilighetsbyggene.

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 tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veier, parkeringsareal og ledningstraséer). Resterende del av tomte skal bære preg av å være en naturtomt.

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.

2 **Bebyggelse og anlegg**

2.1 Områdene merket **BFT** skal benyttes til bebyggelse for Fritids- og turistformål.

Det kan etableres 6 bygninger med inntil 2 boenheter i hver.

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 45 %. Alle bygg for beboelse skal ha saltak med helning mellom 22 og 35 grader med møneretning parallelt med høydekurvene. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 160 m². Maksimal mønehøyde er 5,65 m og maksimal gesimshøyde er 3,20 m over ferdig grunnmur.

I tilknytning til bygningen kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA i tråd med beregningsregler i veileder H-2300 Grad av utnyttning.

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 1,50 m fra planert nivå ved grunnmur. Ved bruk av steinmur / støttemur i forbindelse med skjæringer og fyllinger skal disse ikke være høyere enn 1,5 m.

Det kan tillates inntil 6 frittstående bodbygg med pulltak eller saltak i torv. BYA for bod pr boenhet skal ikke overstige 10 m². Bodenheter kan bygges sammen i ett eller flere felles bygg.

- 2.2 Området merket **BRE** skal benyttes til renovasjonsanlegg med bruk som i dag, samt for planlagt bebyggelse i planområdet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **SKV** 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. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og reetableres med stedlig vegetasjon.

Alle kryss og avkjørsler skal ha frisiktsoner 4x45 m. Veger skal ved behov ift. Statens vegvesens normaler sikres mot utforkjøring med rekkverk.

Veger skal ikke asfalteres, men ha et permeabelt dekke for fordrøyning av overvann. Vegene skal vinterbrøytes.

Parkering i og utenfor kjørebanelang langs vegene er ikke tillatt.

- 3.2 Områdene merket **SVG** er annen veggrunn og utgjør grøft, skjæring og fylling langs eksisterende veger. Arealene skal være tilsådd med gras.

4 Grønnstruktur - Friområde

Områder merket **GF** skal brukes til friområde og vegetasjonsskjerm langs vassdrag.

Området regulert til grøntområde/friområde mellom planlagt ny- og eksisterende bebyggelse danner et skille og en buffer. Området skal bevares med eksisterende vegetasjon og naturlig tilvekst. Det tillates ikke snauhogst, kun plukkhogst og normal skjøtsel/tykning. Det tillates opparbeiding av sti og skiløype gjennom området.

I grønnstruktur-området langs bekken er det også avsatt hensynsone flom H320. I dette området dekket av hensynssonen skal det beholdes/etableres naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Se også pkt. 6.1. Det tillates mindre bekkeomlegging med tiltak for sikring mot flom med voll / grøfter med inntil 1,5m høyde, jf. pkt. 5. Tiltak som påvirker vassdrag eller vegetasjon i området ut over dette tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsone ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt. nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende. Det er ikke tillatt med byggetiltak o.l. innenfor hensynssonen.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Gaiastova AS
Revisjon 0.0, 16.8.2019: Oversendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.1, 16.4.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune/intern avklaring. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.2, 27.11.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.3, 4.12.2020: Rev. etter dialog med Hafjelltoppen velforening. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.4, 5.7.2022: Rev. etter off. ettersyn inkl. oppdatert flom- og overvannsplan med 3-partskontroll.
Revisjon 0.5 13.3.2023: Øyer kommunes endringer før sluttbehandling.

Arkiv ref.: \\tsclient\G\Teknisk-Bygging-Anlegg-VA\Bygg - Areal og Geomatikk\Plan\02_AREALPLANER\03_Reguleringsplaner\01_Hytteplaner\201712_Lunnstadmyrvegen_Gaiastova\6_Vedtatt\Bestemmelser vedtatt KST4_23.docx O:\17049-Regulering-Staff\4-Prod\41-Dok\5-Planforlag 3\03_Bestemmelser_201712_Lunnstadmyrvegen-Gaiastova_v0.3.docx



5 Vannhåndtering

- 5.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til økt avrenningshastighet til vassdrag nedstrøms planområdet. Fordrøyning skal skje med tiltak som beskrevet i notat Flom- og overvannsplan, Structor Lillehammer AS, datert 30.6.2022, som er vedlagt planen.
- 5.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% iht. TEK17 § 7-2. Sikringstiltak skal etableres som beskrevet i Notat 01/rev.05 Flom- og overvannsplan (kap.5 og 6) datert 30.6.2022, samt tegninger G02-F2 datert 30.6.2022 og G10-F1 datert 27.6.2022 som er vedlagt planen. Detaljplanlegging av tiltak i vassdrag skal utføres av fagkyndig personell.
- 5.3 Nye vannveger for overvann i planområdet skal føres i bekkeløp sikret ift. 200-års flomvannføring med klimapåslag på 40% med utførelse og steinstørrelser iht. NVE sin «Veileder for dimensjonering av erosjonssikring av stein» (NVE 4-2009) og iht. Notat 01/rev.05 Flom- og overvannsplan (kap.5 og 6), datert 30.6.2022 som er vedlagt planen. Bekkeløp skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlige 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. [04.1](#).

6 Hensynssoner

- 6.1 **H320** Flomfare.
I området skal det beholdes/etableres naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Det tillates mindre bekkeomlegging med tiltak for sikring mot flom med voll / grøfter med inntil 1,5m høyde, jf pkt 5. Andre byggetiltak innenfor hensynssonen og tiltak som påvirker vassdrag eller vegetasjon i tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsone ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt. nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.
- 6.2 **H140** Frisiktsone.
Områdene skal holdes frie for objekter høyere enn 0,5m ift. planet mellom de tilliggende kjørevegene. Parkering og snøopplag i sonene tillates ikke.

7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Overvann som iht pkt. 5 føres ut av planområdet skal ved behov føres til fordrøyningsanlegg under bakken, innenfor planområdet på formålet **BFT**. Størrelse på fordrøyningstiltak skal fremgå av byggesøknad for tiltak i planområdet, og skal dimensjoneres slik at avrenningshastighet ut av planområdet ikke økes ift dagens situasjon. Disse fordrøyningstiltakene skal være etablert før omsøkt bebyggelse i planområdet kan tas i bruk.
- 7.2 En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis, med unntak av pbl § 20-1 m). Planen skal omfatte hele

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Gaiastova AS
Revisjon 0.0, 16.8.2019: Oversendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.1, 16.4.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune/intern avklaring. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.2, 27.11.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.3, 4.12.2020: Rev. etter dialog med Hafjelltoppen velforening. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.4, 5.7.2022: Rev. etter off. ettersyn inkl. oppdatert flom- og overvannsplan med 3-partskontroll.
Revisjon 0.5 13.3.2023: Øyer kommunes endringer før sluttbehandling.



- planområdet. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjekt materialet skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 5.
- 7.3 Tiltak etter pkt. 4 og 5.3 skal være ferdigstilt før bebyggelsen i planområdet tas i bruk.
- 7.4 Omlegging av bekken innenfor planområdet skal være gjennomført før det kan gis tillatelser til tiltak som omfatter tiltak i grunnen innenfor BST. Byggeområdet må være sikret mot flom før slike tillatelser kan gis. Dette omfatter også flomvoller som er nødvendig for å sikre byggeområdet BST.
- 7.5 Før det kan gis tillatelser til tiltak i grunnen innenfor BST skal stikkrenne under Lunnstadmyrvegen, rett oppstrøms planområdet, og stikkrenne under Kringelåsvegen, rett nedstrøms planområdet, være byttet til en kapasitet som er tilstrekkelig for å imøtekomme en 200 års flom med 40% klimapåslag. Alternativt skal det dokumenteres at oversvømmelse av eksisterende stikkrenner er forsvarlig håndtering av en slik episode nedstrøms stikkrennene (sikker flomveg).
- 7.6 Før første ferdigattest blir gitt for bebyggelse innenfor planområdet skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.
- 7.7 Det er ikke avklart om den kommunale kapasiteten for vann og avløpshåndtering er tilstrekkelig for å gjennomføre denne utbyggingen. Før utbygging igangsettes skal eventuelle nødvendige tiltak avklares og gjennomføres.
- 7.8 Før boenheter kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt. Anlegget skal godkjennes av kommunen.
- 7.9 Før det kan gis tillatelse til innleggelse av vann på den enkelte tomt/seksjon må avløpsløsning være i tråd med helhetlig avløpsplan for byggeområdet.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for GaiaStova AS
Revisjon 0.0, 16.8.2019: Oversendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.1, 16.4.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune/intern avklaring. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.2, 27.11.2020: Rev. etter dialog Øyer kommune. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.3, 4.12.2020: Rev. etter dialog med Hafjelltoppen velforening. Sendt Øyer kommune for 1. gangs behandling.
Revisjon 0.4, 5.7.2022: Rev. etter off. ettersyn inkl. oppdatert flom- og overvannsplan med 3-partskontroll.
Revisjon 0.5 13.3.2023: Øyer kommunes endringer før sluttbehandling.