



Øyer kommune

Planbestemmelser

Detaljregulering TINE Meieriet Tretten

PlanID: 202102

Plankart, datert: 21.11.23
Planbestemmelser, datert: 28.09.23, KOM 83/23

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Reguleringsplanen består av plankart, datert 30.09.22 med tegnforklaring med målestokk 1:1500 i A2 format med disse reguleringsbestemmelsene. Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

- Næringsbebyggelse, NÆ (sosi 1300)
- Bolig, BF (sosi 1111)
- Energianlegg, EA (sosi 1510)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

- Kjøreveg, KV (sosi 2011)
- Annen veggrunn- grøntareal, AVG (sosi 2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

- Naturområde, GN (sosi 3020)
- Overvannstiltak, OVT (sosi 3100)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Naturområde i sjø og vassdrag, NSV (sosi 6610)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

Sikringssone- område for grunnvannsforsyning (H120)

Frisiktsone (H140)

Støysone, rød sone (H210)

Støysone, gul sone (H220)

Faresone- Flomfare (H320)

Faresone- Høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssone friluftsliv (H530)

Båndleggingssone etter lov om naturvern (H720)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Landskapstilpasning

- a) 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.
- b) Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og reetableres med stedegen jord og vegetasjon. Planting av fremmede arter i henhold til artsdatabankens svarteliste skal ikke forekomme. Det skal benyttes planter normalt brukt i omegn til beplantning.

1.2 Estetisk utforming

- a) Bygningene skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse på meieritomta. Enklere bygninger som plasthall tillates oppført.
- b) Ved fargevalg skal fargene ha samhörighet med eksisterende bygningsmasse. Større fasadeflater skal fortrinnsvis brytes opp mot eksponerte omgivelser.
- c) Areal for utelagring og tilsvarende bør skjermes i den grad dette er praktisk mulig.

1.3 Universell utforming

- a) Det skal generelt tilstrebtes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Bygninger og uteområder der allmennheten skal ha tilgang skal være utformet etter prinsippet om universell utforming.
- b) Krav gitt i byggeteknisk forskrift om universell utforming skal legges til grunn.

1.4 Støy

- a) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Dersom det er tvil om planlagt næringsvirksomhet vil medføre mer støy mot støyfølsom bebyggelse enn det som er oppgitt i T-1442, kan kommunen kreve at det blir gjennomført støyutredning før byggetillatelse blir gitt og sette vilkår om tiltak mot støy.

1.5 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur

- a) Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av reguleringsformål. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.
- b) Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis framføres i veg.
- c) Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnettet.

1.6 Forurensing

- a) Forurensingsloven med tilhørende forskrifter skal følges av virksomheten.
- b) Ved etablering av virksomheter som gir risiko for forurensning til grunn og/eller vann, skal det ved byggesøknad dokumenteres at avbøtende tiltak tilfredsstillende krav gitt i enhver tids gjeldende veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*.

1.7 Byggegrense

- a) Byggegrense mot Fv. 254/Musdalsvegen er 20 meter. Byggegrense mot nærmeste jernbanespor er 20 meter. Byggegrense regnes fra midtlinje veg/jernbane.
- b) Alle tiltak nærmere jernbanens spormidte enn 30 meter vil være søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Det kan også bli satt vilkår for tillatelse til tiltak.

1.8 Klima og energi

- a) Det skal legges vekt på framtidsrettede klima og energiløsninger. Alle nye bygg skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger.
- b) Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangere til produksjon av energi, der dette ikke kommer i konflikt med byggeskikk eller landskapsinteresser. Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk. Solpaneler/solceller skal etableres på tak og/eller veggfasader.

1.9 Flom/Overvann

- a) Overvann innenfor planområdet skal håndteres lokalt og på en slik måte at det ikke medfører flomfare eller forurensning. Tiltak i planområdet skal ikke medføre økt flomfare andre steder. Fra nordre halvdel av planområdet ledes flomvann til felles flomveg. Fra søndre og østre del ledes overvann til utløp i Lågen i erosjonssikrede vannveger.
- b) Overvannshåndteringen skal i størst mulig grad være naturbasert og legge naturlig infiltrasjon til grunn.
- c) Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan med rutiner for drift- og vedlikehold som skal følges opp med oppsatt intervall.
- d) I utbyggingsperioden og etterpå skal flomveger renskes for rask, sedimenter el. dersom det er behov for det.
- e) Under alle innkjøringer/adkomster må det opprettholdes kapasitet i grøftene.
- f) Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK.
- g) Overvannsplan skal følge situasjonsplan.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser for byggeområder

- a) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i egnet målestokk, fortrinnsvis 1: 500/1:1000 som blant annet viser tomtedeling der denne ikke er gitt, plassering av bygninger, adkomstveg og parkeringsplass. I tillegg skal søknaden vise plassering og høyde på bebyggelsen samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder.
- b) Bebyggelse skal kobles til kommunalt ledningsnett for avløp.

2.2 Næringsbebyggelse, NÆ

- a) Område NÆ1-NÆ2 reguleres til næringsbebyggelse. Innenfor området er det tillatt å drive næringsvirksomhet, og det kan oppføres bebyggelse for næring, lettere industri og lager med tilhørende anlegg som f.eks. interne veier, parkeringsplasser og øvrige tekniske installasjoner/anlegg tilknyttet driften. Det tillates bare virksomheter som gir lite støybelastning og støvutslipp mot omgivelsene, jf. punkt 1.4 Støy
- b) Det kan etableres kontorfasiliteter tilknyttet virksomheten. Det er ikke tillatt med etablering av forretning og salg av detaljvarer eller plasskrevende vareutvalg.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad innenfor område NÆ1 er BYA=60%. Tillatt utnyttelsesgrad innenfor område NÆ2 er BYA=40%.
- d) Mønehøyde innenfor NÆ1 må ikke overskride 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde NÆ2 må ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Område NÆ1 og NÆ2 skal ha adkomst fra regulert kjøreveg KV2 via KV1.
- f) Gjerder og andre konstruksjoner mot jernbanen skal etableres i samsvar med Bane NOR's til enhver tid gjeldende tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Gjerdet skal oppføres mot jernbanen, og settes opp i nødvendig utstrekning etter avtale med Bane NOR.

2.3 Bolig- frittliggende småhusbebyggelse, BF

- a) Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad innenfor område BF1 BYA = 35 % innenfor området, men samlet bygningsmasse kan ikke være større enn 300 m² (BYA). Parkeringsareal skal regnes inn i BYA. Det regnes 18m² BYA pr parkeringsplass. Det skal være 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- c) Takform skal følge byggeskikken i nærområdet. Hovedhus, garasje og uthus skal ha samme takutforming. Dersom takformen avviker fra området rundt, skal dette grunngis ved søknad om tillatelse. Takvinkel skal være mellom 20 og 32 grader. Kommunen kan i særlige tilfeller godkjenne annen takform og -vinkel med begrunnelse i god arkitektur på prosjektet.
- d) For frittliggende boligbebyggelse skal maksimal møne- og gesimshøyde være: 9,5 m / 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) For frittstående garasje skal mønehøyde ikke overstige 5.5 m og gesimshøyde ikke overstige 3.5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Bygningene på en tomt skal ha et ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type

materiale innen den enkelte eiendom. Solpaneler kan i tillegg tillates på tak eller vegg, jf. pkt 1.8 b).

2.4 Energianlegg, EA

- a) Innenfor områdene EA1 og EA2 kan det oppføres bygninger i forbindelse med elforsyning/el installasjoner

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg, KV

- a) Områdene KV1 og KV2 er regulert til kjøreveger.
- b) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- c) Ved alle tiltak som berører fylkesvegen, skal byggeplan/tiltak godkjennes av Innlandet Fylkeskommune.
- d) Ved utbedring av avkjørsel fra fylkesveg 254 skal det utarbeides gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.
- e) Omdisponering mellom underformålene kjøreveg og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av nærmere prosjektering.
- f) Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til Byggeteknisk forskrift krav til dimensjonerende vannmengder i riktig sikkerhetsklasse.
- g) Avkjørsel fra KV1 og internveg KV2 må utformes slik at de er del av flomvegen i OVT1 og OVT2, med utforming på en slik måte at de ikke er til skade for omgivelsene.

3.2 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

- a) Områdene AVG1-AVG4 er regulert til annen veggrunn grøntareal og skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon f.eks grøft for overvannshåndtering. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.
- b) Arealene skal så langt det er mulig tilsåes etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Naturområde, GN

- a) GN1-2 er regulert til naturområde. Vegetasjonen i området skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe naturverdiene i området. Det vises til pkt. 6.8.

4.2 Overvannstiltak, OVT

- a) Området angitt som OVT1-OVT2 er regulert til overvannstiltak for å sikre åpen erosjonssikret flomveg. Innenfor formålet kan det gjennomføres flom/overvannstiltak.

- b) Grøft for flomveg skal ha en minste bredde i topp på 3,4 meter og minste dybde på 0,6 meter.
- c) Område for overvannstiltak skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
- d) Det tillates etablering av avkjørsel til område NÆ2 over område OVT1. Flomløpet skal da sikres med stikkrenne under avkjørsel med tilstrekkelig dimensjon for dimensjonerende mengde vann i flomvegen
- e) Flomvegen bør i størst mulig grad samordnes/være felles for overvann ut av nordre del av planområdet.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

5.1 Naturområde i sjø og vassdrag, NSV

- a) NSV1 er regulert til naturområde i sjø og vassdrag. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe naturverdiene i området. Det vises til pkt. 6.8.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

6 HENSYNSSONE

6.1 Sikringssone- Område for grunnvannsforsyning (H120)

- a) Sikringssonene H120_1-H120_4 omfatter grunnvannsforsyning.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som kan tenkes å forringe vannkvaliteten eller påvirker brønnene på en negativ måte i disse områdene.

6.2 Frisiktsone, H140

- a) Innenfor frisiktsonen H140_1 og H140_2 skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.
- b) Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt.

6.3 Støysone- Rød støysone, H210

- a) Rød støysone for togtrafikk er avsatt som H210_1. Det skal ikke etableres støyfølsom bebyggelse innenfor sonen. Tiltak er ikke vurdert som nødvendige.

6.4 Støysone- Gul støysone, H220

- a) Gul støysone for tog og vegtrafikk er avsatt som H220_1 – H220_3. Innenfor gul støysone skal det dokumenteres at krav i henhold til gjeldende støyretningslinje T-1442 eller senere vedtatt forskrifter, er ivaretatt ved oppføring av ny støyfølsom bebyggelse.

6.5 Faresone- Flomfare, H320

- a) Det er avsatt faresone for flom H320_1 langs Gudbrandsdalslågen for 200-års flom med klimapåslag, som vist på plankartet.
Faresone flom, H320_1, hensyntar tiltak i sikkerhetsklasse F2, jfr byggt teknisk forskrift (TEK17), §7-2.
- b) I områder avsatt til flom (H320) skal tiltak utformes etter de til enhver tid gjeldende krav satt i byggt teknisk forskrift, (TEK17), § 10-2. Byggetiltak kan ikke igangsettes før tilstrekkelig sikkerhet, i tråd med sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift, er dokumentert ivaretatt.

6.6 Faresone- Høyspenningsanlegg, H370

- a) Det er avsatt faresone for høyspenningsanlegg langs høyspentlinje og 5m ut fra nettstasjoner angitt som H370_1 – H370_3.
- b) Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger innenfor sonene.
- c) All aktivitet i linjebeltet som bygging, graving, fjellsprenkning, masseforflytning og liknende skal på forhånd være forelagt netteier til uttalelse.
- d) Faresonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

6.7 Hensynssone friluftsliv, H530

- a) Hensynssone for friluftsliv H530_1 omfatter *Svært viktig friluftsområde*.
- b) Innenfor området vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke natur- og friluftslivsverdiene i området.

6.8 Båndlegging etter lov om naturvern, H720

- a) Innenfor området vist som hensynssone naturmiljø H720_1 skal hensynet til å bevare det rike fuglelivet og fuglenes livsmiljø vektlegges.
- b) Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte produksjonsforhold eller forringe fuglenes livsmiljø, som f.eks. drenering og annen form for tørrlegging, uttak eller oppfylling av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall og bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.
- c) Motorisert ferdsel til vanns og på is, samt lågtflyging under 800 fot er forbudt (herunder gjelder også bruk av modellbåter og modellfly).

- d) Innenfor hensynssonen gjelder for øvrig forskrift om fredning av Trettenstryka fuglefredningsområde, fastsatt 12.10.1990 i medhold av LOV-1970-06-19-63.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

7 Kulturminner

- a) Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Igangsettingstillatelse gis ikke før situasjonsplan er godkjent av kommunen.
- b) Det skal foreligge teknisk og godkjent VA-plan før det kan gis tillatelse til tiltak.
- c) Ved utbygging i planområdet skal tiltak og anbefalinger angitt i «Teknisk infrastruktur overvann Tine Tretten», rapport utarbeidet av Norconsult AS (datert 28.09.22) legges til grunn.
- d) Byggetillatelse innenfor NÆ2 og nordre del av NÆ1 gis ikke før detaljert overvannsplan er utarbeidet.
- e) Brukstillatelse for tiltak innenfor NÆ2 og nordre del av NÆ1 gis ikke før flomveg i OVT1 og OVT2 er opparbeidet.
- f) Ved utbygging NÆ1 og NÆ2 som berører eller kommer i konflikt med kommunal infrastruktur som vann og avløpsledninger, så skal planer for eventuell omlegging av disse godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.