

# Reguleringsplan for Opsand sag - boligområde

Reguleringsbestemmelser - detaljregulering

PlanID 202401

Vedtatt dato:

Versjon: 2026-06-22

Plankart datert: 2026-05-12

## 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av størrelsesorden 15 nye boliger ved tidligere Opsand Sag, i form av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse..

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. PBL § 12-7 nr. 4.
- Lekeplasser, felles uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, inngangspartier samt vei innad i planområdet skal, i den grad terrenget tillater det, tilfredsstillende kravene til universell utforming og tilgjengelig boenhet iht. gjeldende Byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet.
- Boligene skal ha trinnfri atkomst, og dersom dette ikke kan gjennomføres skal dette framkomme i byggesøknaden. Det skal etterstrebes tilgjengelige boenheter, iht. byggteknisk forskrift, der dette er oppnåelig med hensyn til terrengforhold, plassering av inngangsparti, tomtestørrelse mv. Nye boenheter med inngang på annet plan enn hovedplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform.

### 2.2 Forurensing og fremmede arter

- Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av forurensningsmyndigheten i forbindelse med igangsettingstillatelse.
- Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.
- Det må sikres mot avrenning/slam til bekkedrag i anleggs- og byggefase.

### 2.3 Støy

- Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 med følgende presiseringer gjøres gjeldende.
- Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider  $L_{den} \leq 55$  dB fra veitrafikk eller  $L_{den} \leq 58$  dB fra jernbane under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

For boenheter med støynivå  $L_{den} > 55$  dB fra veitrafikk eller  $L_{den} > 58$  dB fra jernbane

utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha tilgang til stille side, ha minst ett soverom og minst halvparten av oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.

- c. Det tillates ikke boenheter med  $L_{den} > 65$  dB fra veitrafikk eller  $L_{den} > 68$  dB fra jernbane utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.
- d. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
- e. Ved forventede overskridelser av støygrensene for bygge- og anleggsstøy i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

## 2.4 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres iht. VAO-plan og i henhold til prinsipper for lokal fordrøyning. Detaljert løsning tilpasses forholdene i det enkelte byggetrinn og godkjennes av kommunen.
- b. Overvann skal håndteres med naturbaserte, åpne og lokaltilpassede løsninger. Mengde og hastighet på avrenning fra området skal ikke økes.
- c. Avrenning fra planområdet skal i størst mulig grad tilsvare den naturlige dreneringsfordelingen mot nedstrøms områder som før utbygging. Ukontrollerte utslipp til terreng skal unngås.
- d. Ved benyttelse av veggrøfter som fordrøyningstiltak skal grøftene utformes slik at man oppnår stort nok volum og infiltrasjonsevne. Dette kan utføres som dypdreneringsgrøfter eller lignende overvannstiltak.

## 2.5 Nettstasjoner, høyspentlinjer og andre kabler

- a. Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett. Kabelskap og andre mindre tekniske anlegg kan plasseres innenfor alle formål – med unntak av trafikkareal.
- b. Nettstasjoner/trafoer kan plasseres innenfor felt EA. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Det samme gjelder kabler og ledninger.
- c. Anleggene skal utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.
- d. Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal kraftlinjen være lagt i bakken jf. punkt 6.3.b.

## 2.6 Energiforsyning og miljø

- a. Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energi- og ressurseffektivitet, samt bærekraftige, fornybare og fleksible energiløsninger.

## 2.7 Elektromagnetiske felt

- a. Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over  $0,4 \mu\text{T}$  (mikrotesla) fra disse anleggene.

## 2.8 Vegetasjon og terreng

- a. Av hensyn til landskap, naturmiljø og flomveier er det ikke tillatt å kjøre anleggs- og hogstmaskiner som etterlater hjulspor i arealer som ikke skal bebygges, over bekker eller i felt/tomter der det ikke er satt i gang byggetiltak.
- b. Bygninger, infrastruktur og nytt terreng skal utformes på en måte som gir best mulig massebalanse innenfor planområdet som helhet.

## 2.9 Automatisk fredete kulturminner

- a. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken

gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

## **2.10 Dokumentasjonskrav ved byggesøknad**

### **2.10.1 Søknad om ny bebyggelse skal inneholde:**

- a. Situasjonsplan 1:500 (for alle tiltak)
- b. Utomhusplan 1:200 (for lekeplasser og konsentrert småhusbebyggelse)
- c. Plan, snitt og fasader av ny bebyggelse.
- d. Interne veier og gangveier
- e. Parkering for sykkel og bil, inkl. biloppstilling/carport/garasje
- f. Renovasjonsløsninger
- g. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak
- h. Plassering av tekniske installasjoner som trafo, inn- og utluft

### **2.10.2 Søknad for infrastruktur skal inneholde:**

- a. Detaljtegninger for veier som viser bredder, radier, stigningsforhold, siktsoner og sideareal med grøfter og snøopplag, oppbygging, gateløp og trafikkskilt.
- b. Plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan).
- c. Nødvendige detaljtegninger for VA-anlegg.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

---

### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **3.1.1 Fellesbestemmelser**

- a. Kabelskap og andre mindre tekniske anlegg kan plasseres innafor alle byggeformål.
- b. Det skal etableres minimum 15 nye boenheter i planområdet.

#### **3.1.1.1 Utforming**

- a. Boligene skal normalt ha saltak med takvinkel minimum 22 grader. Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad.

#### **3.1.1.2 Tomteutnyttelse og høyder**

- a. Grad av utnytting fastsettes i henhold til TEK17 og veileder for grad av utnytting.
- b. Gesimshøyde kan være inntil 6,7 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter.
- c. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget tillater sokkeletasje kan gesims- og mønehøyde økes med 0,5 m, målt ved planert terreng. Der boliger bygges i rekke skal gjennomsnittlig planert terreng måles sammenhengende. Ved pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

#### **3.1.1.3 Garasjer og uthus**

- a. Garasje/carport kan ha maksimal gesimshøyde 3,0 meter.
- b. Uthus/boder kan ha maksimal gesimshøyde 2,7 meter.
- c. Garasje/carport og uthus/boder skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med boligbebyggelsen.
- d. Så lenge frisikt er ivaretatt, kan frittliggende uthus under 50m<sup>2</sup> og garasjer som ligger parallelt med vei, plasseres inntil 1 meter fra nabogrense mot vei. Der hvor garasje ligger vinkelrett på vei skal avstand være minst 6 meter fra eiendomsgrense mot vei for å ivareta snuplass på egen eiendom.

#### **3.1.1.4 Terrengtilpasning**

- a. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Makshøyde for fylling/skjæring er 2 meter.
- b. Der opprinnelig terreng faller med minst 2 m i byggets lengde eller bredde skal det benyttes underetasje.

### 3.1.1.5 Private uteoppholdsareal

- a. Boliger skal ha privat uteoppholdsareal på min. 10 % av boligens BRA, men ikke mindre enn 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- b. Private uteplasser skal være beskyttet mot støy og biltrafikk. Privat uteoppholdsareal skal plasseres godt skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og skygge. Privat uteoppholdsareal skal dekkes gjennom private balkonger, terrasser og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av privat uteoppholdsareal.
- c. Areal som er ment å tjene som felles uteoppholds-, leke- eller parkeringsareal for delområdet, kan ikke tillegges enkeltseksjoner dersom eiendommen blir seksjonert.

### 3.1.1.6 Felles uteoppholdsareal

- a. Det skal være trafikk sikker adkomst fra alle boliger til felles uteoppholdsareal.
- b. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.
- c. Felles uteoppholdsareal skal kombineres med vegetasjon og åpne overvannsløsninger.
- d. Felles kjørbare gangstier/adkomstarealer i tun og fram til inngangspartier medregnes i felles uteoppholdsareal.
- e. **Det stilles krav til 50m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet**

### 3.1.1.7 Parkering

- a. Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- b. Parkering skal tilrettelegges med lademulighet for el-biler.
- c. Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn. Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 18 m<sup>2</sup>
- d. Bakkeparkering uten tak skal ha permeabelt dekke.
- e. Krav til parkeringsdekning skal opparbeides i takt med utbyggingen.
- f. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

### 3.1.1.8 Avkjørsler og adkomst fra offentlig vei

- a. Avkjørselspunkt til det enkelte byggeområde/tomt er vist i plankartet. Avkjørselspiller er juridisk bindende med hensyn til. antall og hvilken veg avkjørslene skal komme fra, men avkjørsler kan sideforskyves langs vegen for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse/uteareal på tomte. Plasseringen skal ta hensyn til gatekryss, fotgjengerkryssing, grønnstruktur og flomveger. Avkjørsel må vises på situasjonsplan ved byggesøknad.
- b. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst.
- c. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av veimyndigheten, og skal:
  - i. ha en maks. bredde på 5,0 m.
  - ii. ikke ligge høyere enn vegkanten på den offentlige vegen.
  - iii. ligge vinkelrett på offentlig veg.
  - iv. utformes slik at det blir akseptable stigningsforhold mellom kjøreveg og biloppstillingsplass på den enkelte tomt.

## 3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-9)

### 3.1.2.1 Tomteutnyttelse

- a. Tomtene kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse
- b. **Maksimalt bebygd areal er %-BYA; 35 %**

### 3.1.2.2 Parkering

- a. Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

### **3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)**

#### **3.1.3.1 Tomteutnyttelse**

- a. I BK1 tillates konsentrert småhusbebyggelse.
- b. Maksimalt bebygd areal er %-BYA; 60 %

#### **3.1.3.2 Parkering**

- a. Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- b. Det er tillatt å bygge tak over bakkeparkeringsplassen.
- c. Bakkeparkeringsplass som etableres i felt BK1 skal plasseres slik at det ikke blir konflikt mellom parkering og felles uteoppholdsareal og lekeplass.

#### **3.1.3.3 Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass**

- a. Felles uteoppholdsareal i form av nærlekeplass skal etableres sentralt og være felles for alle boliger i BK1.
- b. Det skal etableres sandkasse, minimum to lekeapparater beregnet for små barn og sitteplasser.
- c. Nærlekeplass skal være minimum 200 m<sup>2</sup> og skal ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen

#### **3.1.3.4 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4)**

- a. Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hele feltet
- b. Utomhusplanen skal vise:
  - i. Nytt og eksisterende terreng med høydekoter
  - ii. Vegetasjonshåndtering
  - iii. Snøopplag
  - iv. Lekefunksjoner og møblering
  - v. Stigningsforhold
  - vi. Plassering og høyde på støttemurer, trapper og ramper
  - vii. Overvannsløsninger
  - viii. Utforming og plassering av benker og belysning
  - ix. Gjerder/skjermvegger
  - x. Belegg/dekke på overflater
  - xi. Materialbruk
  - xii. Interne vegger og gangveger
  - xiii. Parkering for sykkel og bil, inkl. biloppstilling/carport/garasje
  - xiv. Renovasjonsløsninger, inkludert oppstillingsplass og manøvreringsareal for renovasjonsbil
  - xv. Trafikksikkerhetstiltak
  - xvi. Plassering av tekniske installasjoner som trafo, inn- og utluft
  - xvii. Adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
  - xviii. Reguleringsgrenser, tomtegrenser og byggegrenser
  - xix. Riggområde

### **3.1.4 Kvartalslekeplass (LEK)**

- a. Lekeplassen skal være felles for alle boenhetene i planområdet.
- b. Lekeplassen skal utformes slik at den innbyr til aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- c. Det skal etableres lekeapparater innenfor arealet. Naturlige elementer (steiner og trestammer o.l.) skal søkes benyttet i utformingen. Lekeapparater skal ha støtdempende underlag, men bruk av gummibelegg som fallunderlag skal begrenses til et minimum.
- d. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.
- e. Lekeplassen skal inneholde minimum 3 lekefunksjoner tilpasset barn over 6 år, samt tilbud til større barn og ungdom. Det skal etableres en møteplass på minimum 25 m<sup>2</sup> med sitteplasser som er universelt utformet.
- f. Eksisterende vegetasjon, vann og terreng skal bevares så langt det er mulig og aktivt tas i bruk i utforming av lekeområdet.

- g. Lekeplassen skal ha variert beplantning og vegetasjon, som deler inn og skaper skygge på lekeapparater og sitteplasser.
- h. Det skal utarbeides utomhusplan for feltet i målestokk 1:200, som redegjør for:
  - i. Nytt og eksisterende terreng med høydekoter
  - ii. Vegetasjonshåndtering: eksisterende og ny vegetasjon
  - iii. Snøopplag
  - iv. Lekefunksjoner og møblering
  - v. Stigningsforhold
  - vi. Plassering og høyde på støttemurer, trapper og ramper
  - vii. Overvannsløsninger
  - viii. Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
  - ix. Gjerder/skjermvegger
  - x. Belegg/dekke på overflater
  - xi. Materialbruk
  - xii. Interne vegger
  - xiii. Trafikksikkerhetstiltak
  - xiv. Plassering av tekniske installasjoner som trafo, inn- og utluft
  - xv. Reguleringsgrenser, tomtegrenser og byggegrenser

### **3.1.5 Energianlegg (EA)**

Nettstasjon tillates etablert innenfor feltet EA.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Kjøreveg – (KV1-) og (o\_KV1-3)**

- a. o\_KV 1-3 reguleres til offentlige vegger med bredde som vist på plankart, og skal ha asfaltdekke.
- b. KV 4-9 er interne adkomstveger.
- c. Overvann fra vegger skal hovedsakelig ha åpen håndtering.

### **3.2.2 Gang- og sykkelveg, (o\_GS1-2, GS3)**

- a. o\_GS1-2 er offentlig gang- og sykkelveg som skal opparbeides i minimum 3,0 m bredde. Gangvegen skal ha fast dekke.
- b. GS3 er intern gang- og sykkelveg for feltet og kan ha grusdekke.
- c. Gang- og sykkelveg skal utformes, merkes og/eller skiltes slik at det er tydelig at vegen er for både gående og syklende.

### **3.2.3 Parkering (P)**

- a. Parkeringsplasser skal opparbeides med permeabelt dekke. Det kan etableres carporter på arealet.
- b. Det skal settes av areal til felles renovasjonspunkt for boligene.

### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

- a. Annen veggrunn - grøntareal skal opparbeides i sammenheng med tilgrensende vegger, grønnstruktur og turdrag som en del av den blågrønne strukturen for planområdet.
- b. Feltene skal som hovedregel ha en grønn/gresskledd utforming hvor vegetasjon holdes nede.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Blå/grønnstruktur (BG)**

- a. Blågrønn struktur består av naturlige avrenningslinjer og flomveier med tilhørende kantvegetasjon.
- b. Byggverk og terrenginngrep er ikke tillatt.
- c. Naturlig vegetasjon skal bestå.

### **3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS)**

- a. I område satt av til vegetasjonsskjerm kan det etableres vegetasjon som buffer mot dyrka mark.

## **4. Landbruk, natur, friluftsliv samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

---

### **4.1 Landbruk, natur, friluftsliv samt reindrift (LNFR)**

- a. Området er satt av til tradisjonelt landbruksformål.

### **4.2 Friluftformål (FL)**

- a. Friluftsområdene skal være tilgjengelige for allmenheten.
- b. Det ikke lov å sette opp bygg, men det kan etableres enkle turstier og settes opp benker.

## **5. Soner med særlig angitt hensyn (§§ 12-6 og 12-7)**

---

### **5.1 Sikringssoner**

#### **5.1.1 Frisiktsoner (H140)**

- a. I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snøopplag og gjenstander (herunder parkering), slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- b. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

#### **5.1.2 Støysone, rød (H210)**

- a. Langs veg, o\_KV1, er det satt inn hensynssone for støy etter T-1442.
- b. I rød støysone er det ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse.

#### **5.1.3 Støysone, gul (H22)**

- a. Langs veg, o\_KV1, er det lagt inn hensynssone for støy etter T-144.
- b. I gul sone må tiltak vurderes for å imøtekomme støyreducerende krav ved søknad om å etablere støyfølsom bebyggelse.

### **5.2 Faresoner**

#### **5.2.1 Flomfare (H320)**

- a. Hensynssona viser aktsomhetsområde for flom.
- b. Innenfor hensynssona er det byggeforbud mot tiltak i sikkerhetsklasse F1, F2 og F3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7-2), inntil den reelle faren er avklart og det er dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

#### **5.2.2 Høyspenningsanlegg (H370)**

- a. Innenfor hensynssonen for høyspenningsanlegget er det ikke lov å etablere bygg eller installasjoner annet enn trafo og det som hører til formålet.

## **6. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **6.1 Før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse**

- a. Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse skal det være gitt tillatelse til etablering av infrastruktur, jf. pkt. 2.10.2.
- b. Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse skal det være gitt tillatelse til utvidet bruk av kryss / avkjørsel fra fv.2222.

## **6.2 Før det kan gis ferdigattest for ny veiinfrastruktur**

- a. Før det kan gis ferdigattest for ny veiinfrastruktur skal veier være innmålt og data oversendt kommunen i henhold til kravspesifikasjon for ferdigveidata.

## **6.3 Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger**

Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal følgende være etablert:

- a. Gang- og sykkelvei, o\_GS1, langs fv 2222.
- b. Kraftlinjen må være lagt ned i bakken.
- c. felt f\_LEK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- d. Kjøreveier fram til feltet og felles adkomst i feltet.
- e. Vann, avløp og slukkevann til boligen.

## **6.4 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i felt BK1**

Før det kan gis brukstillatelse til boliger i felt BK1, skal følgende være etablert:

- a. Felles parkeringsplass og gjesteparkering
- b. Plass for renovasjon
- c. Privat og felles uteoppholdsareal inklusiv nærlekeplass

## **6.5 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i felt BF1-9**

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i felt BF1-9, skal følgende være etablert:

- a. Parkering
- b. Plass til renovasjon