



Vedtatt:

Sist revidert: 15.04.2026

Plankart datert: 13.05.2026

1. Planens formål

Detaljreguleringsplanen regulerer et boligområde, der 14 tomter er regulert til boligformål i områdeplan for Segalstad bru, og det åpnes for 9 nye tomter i tilgrensende areal.

2. Avgrensning

Det regulerte området omfatter den østlige delen av Sollia boligfelt og et nytt område øst for boligområdet. Plangrensa er vist på plankartet.

Planen erstatter deler av områdereguleringsplan for Segalstad bru, vedtatt 29.11.2018

3. Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5 og 12-6:

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BF (1111)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BK (1112)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg, KV (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG (2019)
- Tekniske bygg og konstruksjoner (2027)

3.3 Grønnstruktur (PBL 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur (
- Turveg, TV (3131)

3.4 Landbruks- natur- og friluftformål (PBL 12-5 nr.5)

- Landbruksformål (5100)

3.5 Hensynssoner (PBL 12-6, jf. 11-8 a):

- Fareområde – flomfare, H320
- Fareområde – høyspenningsanlegg, H370
- Støysone, H220
- Bevaringsområde, H560

3.6 Bestemmelsesområder (PBL 12-7 nr. 2 - vilkår for bruk av arealer)

- Bestemmelsesområder for skjæring/fylling ved vegetablering

4. Fellesbestemmelser

4.1 Rekkefølgekrav

- a) Alle infrastruktureiltak, herunder midlertidige anleggsområder (BO), skal ferdigstilles før tomter kan fradeles.
- b) Avskjæringsgrøft ovenfor området med tilstrekkelig fordrøyning og stikkrenne under Gamle Gausdalsveg og evt. flomtiltak i bekken jf. flomrapporten skal være ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) for bygging av nye boliger innenfor planområdet.
- c) Felles lekeplass (LEK2) skal være grovbearbeidet før brukstillatelse på tomtene BF1- BF8 kan gis. Dersom første bolig ferdigstilles i vinterhalvåret settes fristen for opparbeidelse av lekeplass til 1. juli påfølgende barmarks-sesong.
- d) Gatelys skal være i drift før brukstillatelse på tomtene BF1- BF8 og BK1 kan gis

4.2 Tekniske anlegg

- a) Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-, tv-, datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler i planområdet. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
- b) Kulverter, stikkrenner o.l. skal minimum dimensjoneres for 200-årsflom + 40 % klimapåslag.
- c) Tilførsel av overvann som fordrer kapasitetsøkning på anlegg tilknyttet fylkesvegen skal avklares med vegeier gjennom egen avtale.

4.3 Overflatevann

- a) Gausdal kommune tillater ikke å føre overvann til kommunalt avløpsnett.
- b) Det er ikke tillatt å lede overvann, som følge av tiltaket, inn i fylkesvegens dreneringssystem, grøft eller kum uten at det foreligger avtale med Innlandet fylkeskommune.
- c) Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD-tiltak) eksempelvis regnbed, permeable flater etc. Løsning for overvannshåndtering skal beskrives og dokumenteres i kart ved søknad om tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- d) Overvann fra tette flater (veger, hustak, parkeringsplass o.l.) skal fordrøyes på egen tomt. Overvannshåndteringen skal primært utføres med overflatebaserte løsninger. Minimumskrav til fordrøyningsvolum er 14 mm/m² for alle tette overflater.
- e) Gausdal kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra veg- og tomtearealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

4.4 Støy

- a) For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området.
- b) Ved etablering av støyreducerende tiltak skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

4.5 Tilgjengelighet og livsløpsstandard

- a) Tiltak innenfor planområdet skal utformes i tråd med prinsippene for universell utforming, slik at bygninger, utearealer og veger kan brukes av alle personer uavhengig av funksjonsevne.
- b) Boliger innenfor området skal utformes med livsløpsstandard, herunder trinnfri atkomst og alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.6 Krav til parkering

Flateparkering beregnes som 18 m² og inngår i grad av utnytting.

- a) Eneboliger: 2 parkeringsplasser.
- b) Tomannsbolig: Minimum 1,5 og maksimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- c) Eneboliger med sekundærleilighet: Maks 3 parkeringsplasser.
- d) Firemannsbolig: Minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

4.7 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg av trafoer, og høyspente kabler, og ved arealdisponering inntil slike anlegg, skal det unngås at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jf. anbefalingene i Veilederen «Bebyggelse nær Høyspeningsanlegg» Mars 2017.

4.8 Energiforsyning og miljø

Byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning, med lavest mulig energiforbruk.

4.9 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 sikringszone på 5 meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.10 Uønskede/svartelista arter

- a) Ved opparbeidelse av veger, tomter og teknisk infrastruktur skal det gjennomføres tiltak for å hindre spredning av uønskede arter. Arbeid i eller nær kjente forekomster skal utføres med særskilt aktsomhet, og utstyr og maskiner.
- b) Infiserte masser skal ikke gjenbrukes innenfor planområdet, men fjernes og håndteres i samsvar med gjeldende krav.
- c) Lokal håndtering kan kun tillates der det dokumenteres at tiltaket ikke medfører risiko for spredning av uønskede arter, og i samsvar med gjeldende regelverk.

5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Fellesbestemmelser for utforming av bygg og tomt

Måleregler: Møne- og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planer terreng rundt bygningene

- a) Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samla framstår med et godt helhetlig preg.

- b) Det tillates ikke blanke reflekterende takflater, som f.eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi matt eller mørk fargevirkning. Det bør brukes matte farger og tre- eller naturmaterialer på fasadene.
- c) Utendørs belysning skal skjermes og retnings-styres for å unngå unødvendig strølys og lysforurensning.
- d) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, med så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Skjæringer skal ikke overskride 2,0 m og fyllinger skal ikke overstige 1,5m i forhold til opprinnelig terreng.
- e) I skrånende terreng brattere enn 1:6 er det krav om sokkeletasje, med mindre det velges andre løsninger som er tilpasset bratt terreng.
- f) Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Skråtak/pulttak skal ha takvinkel mellom 4 og 12 grader, og bygg med to takflater skal ha takvinkel mellom 10 og 18 grader. Som hovedregel skal møneretningen følge høydekotene.
- g) For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med opprinnelig bebyggelse.
- h) Plassering av adkomst (vist på plankartet med pil) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomta skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringa må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Alle tomter skal ha mulighet for å snu personbil.
- i) Maksimal mønehøyde for garasjer og uthus er 5,5 m. Garasjer og uthus tillates ikke brukt til beboelse. Store vinduer tillates ikke. Garasjer/uthus skal ikke ha bruksareal (BRA) over 50m², og skal tilpasses og underordnes bolighuset.
- j) Garasjer kan plasseres nærmere samleveg enn byggegrensen dersom kommunen mener det kan gi en hensiktsmessig løsning. Eventuell plassering forutsetter at tiltaket ikke kommer i konflikt med siktforhold, (vinter)vedlikehold av vegen, og at det er tilstrekkelig plass til å snu personbil på egen tomt.

5.2 Renovasjonsanlegg

Det kan anlegges felles anlegg for husholdningsavfall for oppsitterne som naturlig hører til dette området. Renovasjonsselskapet tar endelig avgjørelse på hvem som skal benytte anlegget og utforming av dette.

5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

- a) Boligtomter tillates bebygd med en enebolig, evt. med sekundærleilighet som del av bygningen, og en garasje/uthus per tomt.
- b) BF8 kan bebygges med ene- eller tomannsbolig.
- c) Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje og biloppstilling, skal ikke overstige 25 % av tomtas areal.
- d) Saltak/valmtak: Gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 7,5 m.
- e) Skråtak/pulttak: Øvre tillatte gesimshøyde er maks 7,5 m.
- f) Flatt tak: Gesimshøyde inntil 7,0 m.

5.4 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

- a) Boligtomt BK1 skal bebygges med firemannsbolig. Alle boenheter skal ha livsløpsstandard med inngang fra bakkeplan.
- b) Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje og biloppstilling, skal ikke overstige 35 % av tomtas areal.

- c) Saltak: Mønehøyde inntil 7,5 m.
- d) Skråtak/pulttak: Øvre tillatte gesimshøyde er maks 7,5 m.
- e) Flatt tak: Gesimshøyde inntil 7,0 m.

5.4 Lekeplass

- a) LEK1 viser etablert lekeplass/ møteplass. Det skal det etableres en ny nærlekeplass/ møteplass (LEK2) på minimum 0,4 daa.
- b) Felles uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige, ha trinnfri atkomst, og utformes slik at brukere med nedsatt bevegelses- og orienteringsevne kan delta på lik linje med andre.
- c) Ved grovbearbeiding av felles lekeplass (LEK2) skal det legges vekt på at økologisk tilstand i bekken øst for området ikke blir forringet.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg

- a) Vegene er regulert til offentlig veg.
- b) I kryss skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Annen vegg grunn

Viser skjæringer/fyllinger for etablerte veger og ved etablering av forlengelse av vegene. Gir plass til grøfter og lysmaster.

6.3 Tekniske bygninger og konstruksjoner

Eksisterende høydebasseng.

7. Grønnstruktur

7.1 Grønnstruktur

- a) Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas. Det skal tilstrebtes ivaretatt/revegetert en levedyktig bestand av trær.
- b) Grønnstruktur skal ikke privatiseres gjennom lagring av privat utstyr eller fradeling av tilleggsareal til private tomter.

7.2 Turveg

Turveger bør opparbeides med en bredde på minimum 3 meter hvis de skal vinterbrøytes, og kan ha grusvegstandard.

8. LNF - Landbruk

- a) Areal regulert til landbruksformål viser areal som nyttes til utmark eller stedbunden næring.
- b) Langs bekken er tiltak som terrenginngrep eller direkte avrenning, som kan forringe bekkens økologiske tilstand, ikke tillatt. Fjerning av kantvegetasjon i 10 meters bredde langs bekk er ikke tillatt, med unntak av nødvendig skjøtsel.
- c) Avskjæringsgrøften langs Gamle Gausdalsveg skal utformes, driftes og vedlikeholdes slik at den ikke medfører forringelse av vannforekomstens økologiske tilstand, jf. vannforskriften §§ 4–6 og forringelsesforbudet i § 12. Overvann skal fordrøyes i så stor grad som mulig før avledning til bekken. Ved anleggsarbeid skal slamtransport og skade på vegetasjonen begrenses i størst mulig grad.

9. Bestemmelsesområder

9.1 Midlertidig bygge- anleggsområder

Viser skjæringer/fyllinger ved etablering av samlevegene. Arealene inngår som del av tomteareal eller annen veggrunn når veganlegget er ferdigstilt.

10. Hensynssoner

10.1 Spesialområde – Støy, H220

H220 viser gul støysone fra fylkesvegen (kilde: vegkart 2026)

- a) Hvis H220 berøres ved byggesøknad for ny boligbebyggelse på BF10, skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene for støy ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning, hvor beskrivelse av nødvendige støyreducerende tiltak inngår. Hvis rapporten tilsier det, vil den sørlige byggegrensen i plankartet i så fall justeres/annulleres.

10.2 Fareområde – Flomfare, H320

- a) H320_1 viser faresone før tiltak
- b) H320_2 viser faresone etter tiltak. Tiltak som kan føre til forringelse av vannforekomsten, herunder økt erosjon, endret vannføring, avrenning eller tilførsel av miljøgifter, er ikke tillatt. Eventuelle inngrep i og langs bekken skal dokumentere at de ikke medfører forringelse av miljømålene i vannforekomsten.

10.3 Fareområde – høyspentanlegg, H370

- a) H370 er fareområde rundt eksisterende trase for kraftlinje med bredde 15 m.
- b) Det tillates ikke anlagt bygg for varig opphold i fareområdet.

10.4 Bevaringsområde natur, H560

H560 viser sone der viktige forekomster av naturmangfold er kartlagt. Tiltak som forringer forekomsten er ikke tillatt, se vedlagte naturmangfoldrapport for mer informasjon.