



NORDRE LAND
KOMMUNE

Kommunedelplan Synnfjell øst

Bestemmelser og retningslinjer

Utkast

Innhold

1. Beskrivelse	7
1.1 Planens rettsvirkning	7
1.2 Innholdet i kommunedelplanen – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer.....	7
1.3 Automatisk fredete kulturminner.....	8
1.4 Forholdet til jordloven	8
1.5 Forholdet til naturmangfoldloven	8
1.6 Definisjoner og ordforklaringer	8
2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jfr. PBL § 11-9)	10
2.1 B1- Plankrav (jfr. PBL § 11-9 nr. 1).....	10
2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jfr. PBL § 11-9 nr. 2)	10
2.3 B3 - Energi (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 8)	11
2.4 B4 - Vann og avløp (jfr. PBL § 11-9 nr. 3, 4 og 8).....	11
2.4.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysæter H810-9.....	12
2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4)	12
2.5.1 B6 Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og §11-10) for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A ..	14
2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylene 810-8.....	15
2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra 810-7	15
2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Krokhølen 810-5.....	15
2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtte 810-6.....	16
2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen 810-4	16
2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen 810-3.....	16
2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga 810-2.....	17
2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell 810-1	17
2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Oppsjøkrysset #1	17

2.6	B16 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)	17
2.7	B17 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jfr. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5) 18	
	2.7.1 R2 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder	18
	2.7.2 R3 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer.....	19
2.8	B18 - Kantsone langs vann og vassdrag (jfr. PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5) .	20
2.9	B19 - Universell utforming (jfr. PBL §§ 11-9 nr. 5)	20
2.10	B20 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)	20
2.11	B21 - Skilt- og reklameinnretninger (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)	21
2.12	B22 - Parkering (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)	21
2.13	B23 - Estetikk (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)	22
	2.13.1 R4 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak	23
2.14	B24 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jfr. PBL § 11-9 nr. 6 og 8)	23
	2.14.1 R5 - Inngjerding av fritidseiendommer	23
2.15	B25 - Berggrunn og Radon (jfr. PBL § 11-9 nr. 6 og 8).....	24
2.16	B26 - Høyspent (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)	24
2.17	B27 - Støy (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)	24
2.18	B28 - Flom og skred (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)	24
2.19	B29 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jfr. PBL § 11-9 nr. 7)	25
	2.19.1 R6 - Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier.....	25
2.20	B30 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jfr. PBL § 11-9 nr. 5 og 8)	25
	2.20.1 B31 - Utforming og volum av bebyggelse (jfr. PBL §11-9 nr.5).....	25
	2.20.2 B32 - Friluftsliv og grønnstruktur (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)	27
	2.20.3 B33 – Landskap (jfr. PBL § 11-9 nr. 6).....	27
	2.20.4 B34 – Veier (jfr. PBL § 11-9 nr. 3).....	28
	2.20.5 B35 - Anleggsrigg og deponi (jfr. PBL § 11-9 nr. 6).....	28
	2.20.6 B36 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jfr. Matrikkellova §§ 4 og 17 b)	28
3.	Bebyggelse og anlegg (jfr. PBL §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10).....	28
3.1	B37 - Unntak fra plankrav (jfr. PBL § 11-10 nr. 1).....	29
	3.1.1 B38 - Eksisterende boligbebyggelse (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	29
	3.1.2 B39 - Eksisterende fritidsbebyggelse (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	29
3.2	B40 - Fremtidig fritidsbebyggelse (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	30
	3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR3	31
	3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR4	31
	3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR6, BFR7, BFR14, BFR48, BFR55 og BFR62.....	32
	3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR15	32

	3.2.5	B45 - Spesielle bestemmelser for BFR17, BFR54 og BFR56.....	33
	3.2.6	B46 - Spesielle bestemmelse for BFR1, BFR46 og BFR59.....	33
	3.2.7	B47 – Spesielle bestemmelse for BFR2, BFR11 og BFR32.....	33
3.3		B48 - Fritids- og turistformål (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	34
	3.3.1	R7 - Generelle Retningslinjer for fritids- og turistformål;.....	35
	3.3.2	B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen.....	35
	3.3.3	R8 - Retningslinje for fritids- og turistformål område BFT2 - Krokhølen...	35
	3.3.4	B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset.....	35
	3.3.5	R9 - Retningslinje for fritids- og turistformål område BFT1 - Oppsjøkrysset36	
	3.3.6	B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnfjellporten aktivitetsområde og camping	36
	3.3.7	R10 - Retningslinje for fritids- og turistformål område BFT3 – Synnfjellporten aktivitetsområde og camping	37
3.4		B52 - Næringsområder (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	37
	3.4.1	B53 - Spesielle bestemmelser for næringsformål, område BN1 - Hundrekroningen.....	38
	3.4.2	R11 - Retningslinje for næringsformål, område BN1 -Hundrekroningen..	38
	3.4.3	B54 - Spesielle bestemmelser for næringsformål, område BN2 – Synnfjellporten	38
	3.4.4	R12 - Retningslinje for næringsformål, område BN2 - Synnfjellporten.....	38
3.5		B55 - Kombinert formål (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10).....	39
	3.5.1	R13 - Retningslinje for næringsformål område BKB1- sør for Spåtind Sport Hotell	39
3.6		R14 - Retningslinje for VKA1 - nåværende og fremtidig bryggeområde ved hotellet (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	40
	3.6.1	B56 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2, Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde	40
3.7		B57 - Offentlig og privat tjenesteyting (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	41
	3.7.1	B58 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell	42
	3.7.2	B59 - Spesielle bestemmelser for offentlig og privat tjenesteyting, BAB2 – Synnfjorden vannverk.....	43
	3.7.3	B60 - Spesielle bestemmelser for offentlig og privat tjenesteyting, område BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB10 - utjevningsbasseng.....	43
	3.7.4	B61 - Spesielle bestemmelser for offentlig og privat tjenesteyting, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 - pumpestasjoner, borebrønner ol.	43
	3.7.5	B62 - Spesielle bestemmelser for nåværende og fremtidig areal BOP1 - kapell (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10).....	44
3.8		B63 - Råstoffutvinning (jfr. PBL §§11-9 og 11-10)	44

3.8.1	<i>R15 - Retningslinje for råstoffutvinning BRU1 Åssætra massetak og BRU2 Dokksfløy massetak</i>	45
3.9	B64 - Idrettsanlegg (jfr. PBL §§11-9 og 11-10)	45
3.9.1	<i>B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1</i>	45
3.9.2	<i>R16 - Retningslinje for Idrettsanlegg BIA1</i>	46
3.9.3	<i>B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2</i>	46
3.9.4	<i>R17 - Retningslinje for Idrettsanlegg BIA2</i>	46
4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. PBL §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10)	47
4.1	B67 - Parkering (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	47
4.1.1	<i>B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1</i>	47
4.1.2	<i>B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4</i>	47
4.1.3	<i>B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5</i>	47
4.1.4	<i>B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6</i>	47
4.1.5	<i>B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7</i>	47
4.1.6	<i>B73 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA8</i>	47
4.1.7	<i>B74- Spesielle bestemmelser for parkering SPA9</i>	47
4.2	B75 - Veier (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	47
5.	Landbruks-, natur- og friluftsområder (jfr. PBL §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11)	49
5.1	B76 - LNF-områder (jfr. PBL §11-7 nr.5)	49
5.2	R18 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder	49
5.3	R19 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF-områder	50
5.4	R20 - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal på landbrukseiendommer til fritidsformål	50
5.5	R21 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål i LNF-områder.....	50
5.6	B77 - Skogshusvær (jfr. PBL § 11-11 nr. 1).....	51
6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (jfr. PBL §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11)	52
6.1	B78 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)	52
6.2	B79 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jfr. PBL § 11-11 nr. 5).....	52
7.	Grønnstruktur (jfr. PBL §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10)	53
7.1	B80 - Park GP1 (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	53
7.1.1	<i>R22 - Retningslinje for Park GP1</i>	53
7.2	B81 - Park GP2(jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	53
7.2.1	<i>R23 - Retningslinje for Park GP2</i>	53
7.3	B82 - Turdrag GTD1 t.o.m. GTD (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10).....	54
7.3.1	<i>B83- Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1</i>	55
7.3.2	<i>B84 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2</i>	55

7.3.3	B85 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3.....	55
7.3.4	B86 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD18, GTD29, GTD30, GTD39 og GTD40	56
7.3.5	B87 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD18, GTD19, GTD20, GTD21, GTD23, GTD26, GTD27, GTD28, GTD29, GTD30 og GTD31.....	56
7.3.6	B88 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43.....	56
7.3.7	B89 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD46.....	56
7.3.8	B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD 24 og GTD25.....	56
7.3.9	B91 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37.....	57
7.3.10	B92 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13,GTD14, GTD15, GTD16, GTD17, GTD33 og GTD34.....	57
7.3.11	B93 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD38.....	57
7.4	B94 - Friområde (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)	57
7.4.1	B95 – Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synnademningen.....	58
7.4.2	B96 – Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.....	58
7.4.3	B97 – Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen.....	58
7.4.4	B98 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen.....	58
8.	Hensynssoner (jfr. PBL § 11-8)	59
8.1	B99 - Bestemmelser til hensynssoner for ras og skred – H310 (jfr. PBL § 11-8 bokstav a)	59
8.2	B100 - Bestemmelser til hensynssoner med særlige hensyn –H570 (jfr. PBL § 11-8 bokstav c).....	59
8.3	B101 - Bestemmelser til hensynssoner for felles planlegging (jfr. PBL § 11-8 bokstav e)	60
8.4	B102 – Bestemmelser til hensynssoner for bevaring av landskap H550 (jfr. PBL § 11-8 bokstav c)	60
8.5	B103 – Bestemmelser til hensynssoner for bevaring av naturmiljø H550 (jfr. PBL § 11-8 bokstav c)	60

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

Planområdet for kommunedelplan Synnfjell øst er avgrenset med plangrense (KpGrense) på plankart datert 13.09.2016. Denne kommunedelplanen erstatter hele arealet i kommunedelplan for Synnfjell øst vedtatt i kommunestyret i sak KS 22/03 den 29.04.2003.

Generelle bestemmelser (kap.2) gjelder uavhengig av arealformål der annet ikke er spesifisert. De øvrige bestemmelsene er knyttet til angitte arealformål i plankartet. Til enkelte formål og hensynssoner er det knyttet retningslinjer for saksbehandlingen og fremtidige reguleringsplaner.

Kommunedelplanens plankart, bestemmelser og retningslinjer er, i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL), rettslig bindende for all arealdisponering innenfor planområdet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommunedelplanen er vedtatt, gjelder foran kommunedelplanen, jfr. PBL § 1-5, 2.ledd.

1.2 Innholdet i kommunedelplanen – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

Arealformål

Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet er vist på plankartet med ulike fargekoder.

Hensynssoner

Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises med ulik skravur på plankartet og kan gå over flere arealformål.

Bestemmelser

Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av planområdet, eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres.

Bestemmelsene er nummerert fortløpende B1, B2 osv.

Retningslinjer

Det kan gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av skjønn innenfor særlovene innenfor de ulike arealformålene og hensynssonene. Det kan også gis generelle retningslinjer for hele planområdet.

Retningslinjene er nummerert fortløpende R1, R2 osv.

1.3 Automatisk fredete kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune.

Alle større offentlige og private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jfr. kulturminnelovens § 9 første ledd. Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, massetak for landbruket, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene, enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

Innenfor planområdet finnes det mange kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Disse er vist enkeltvis i plankartet, men båndleggingssone H730 etter § 11-8 bokstav d og hensynsone H570 etter § 11- 8 bokstav c som dekker enkelte områder med stor tetthet av kulturminner. Dette er områder der en skal utvise særlig forsiktighet i inngrepssaker og at sannsynligheten for å finne flere kulturminner enn de som er registrert er stor. Alle fredete kulturminner med sikringssone er vist i eget temakart vedlagt planen.

1.4 Forholdet til jordloven

Der det ikke foreligger godkjent reguleringsplan eller området er omfattet av hensynssone gjelder jordlovens §§ 9 og 12, jfr. jordlovens § 2 annet ledd.

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven skal legges til grunn for vedtak der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper.

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

PBL	Plan- og bygningsloven (2008)
BYA	Bebyggd areal, jfr. veileder H2300 «Grad av utnyttning»
Vassdrag	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven § 2)
PE	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
Landbruksbebyggelse	Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jfr. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyroppdrett. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.
Anneks	Lite frittstående bygg med mulighet for varig opphold. Anneks på eiendommer større enn 1 mål kan være selvstendige boenheter med kjøkken og bad på inntil 50m ² BYA. På

eiendommer under 1 mål skal anneks hverken ha kjøkken eller bad og være maks 30m2 BYA.

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jfr. PBL § 11-9)

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet, uavhengig av arealformål der ikke annet er nevnt.

2.1 B1- Plankrav (jfr. PBL § 11-9 nr. 1)

For alle områder som er avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7 nr. 2), kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapittel 12.

Generelle unntak fra plankravet:

- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter PBL § 20-5 med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.

2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jfr. PBL § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen og reguleringsplan må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jfr. PBL Kapittel 17.

Utbyggingsavtalene skal sikre opparbeidelse av infrastruktur slik som turveg, veg, gatelyst, vann og avløpsnett, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og liknende.

For næringsområder skal utbyggingsavtalene sikre teknisk infrastruktur, slik som turveg, veg, vann, avløp, fjernvarmenett/nærvarmenett, fortauer, gang- og sykkelveger, belysning, bruer, flomsikringstiltak, grønnstruktur og andre tiltak for å sikre gjennomføring av planen i tråd med kommunedelplanens intensjon. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/ -rekkefølge.

Ved vurdering av det bidrag som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger skal avsettes på eget fond øremerket tiltak som nevnt i utbyggingsavtale.

Ved reguleringsplanarbeid skal Rådmannen vurdere spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt.

For større, spesielle utbyggingstiltak, også næringsutbygginger, kan det legges fram egen sak om tillegg til bestemmelsene over.

2.3 B3 - Energi (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 8)

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder skal bruk av vannbåren varme vurderes, jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 8.

2.4 B4 - Vann og avløp (jfr. PBL § 11-9 nr. 3, 4 og 8)

All ny bebyggelse med rom for varig opphold, samt næringsbygg, skal kobles til felles VA-nett og Nordrumsætra renseanlegg.

Unntak fra krav om tilknytning til felles VA-nett:

- Reguleringsplanområdet Nysæter H810-9
- Reguleringsplanområdet Oppsjøen #1
- Reguleringsplanområdet Åssetra massetak
- Reguleringsplanområdet Dokksfløy massetak

Det kreves felles vann- og avløpsplan for minimum hele reguleringsplanområdet. Vann- og avløpsplan skal utarbeides samtidig med reguleringsplan og følge denne ved 1. gangs behandling. Reguleringsplanen må vise plassering av ledningsnett og tilhørende infrastruktur i tråd med overordnet VA – plan for Synnfjell Øst.

Vann- og avløpsplanen for det enkelte reguleringsplanområdet skal inneholde løsninger for vannforsyning og avløp for samtlige eksisterende og nye tomter innenfor reguleringsplanen. Den skal også vise håndtering av overvann.

De enkelte vann- og avløpsplanene for reguleringsplanområdene skal utarbeides med utgangspunkt i overordnet VA-plan for Synnfjell Øst samt VA-norm for Nordre Land kommune. Planene skal inneholde ett felles VA-anlegg for alle eksisterende og nye enheter innenfor reguleringsplanområdet. Felles VA-nett for reguleringsplanområdet skal tilkobles hovedledningsnettet. Planene skal beskrive komplett VA-anlegg fra hovedledningsnett til den enkelte boenhet. Utbygger plikter å tinglyse nødvendige rettigheter for Nordre Land kommune til å eie og vedlikeholde VA-nettet med nødvendig infrastruktur over alle aktuelle eiendommer. Det gis ikke ferdigattest på anlegget før alle rettigheter er tinglyst. Hele VA-anlegget med unntak av stikkledning inne på regulert fritids-/bolig-/næringsseiendom skal overdras Nordre Land kommune vederlagsfritt ved ferdigattest på anlegget.

Utbygger skal i nødvendig grad sørge for at det foreligger nødvendige konsesjoner for etablering av ny eller utvidet vannforsyning til reguleringsplanområdet, og at disse konsesjoner overføres til Nordre Land kommune sammen med resten av va-anlegget.

For all bebyggelse utenfor reguleringsplanområder og for reguleringsplanområdet Nysæter skal et evt. valg av renseanlegg under 50 PE i tillegg følge lokal forskrift for utslipp av avløpsvann. Vann- og avløpsplanen for disse områdene skal inneholde særskilt resipientvurdering av de resipienter som vil motta utslipp av rensset avløpsvann. Det må også gjøres undersøkelser av berggrunn og løsmasser som grunnlag for vurdering av avløpsløsninger.

2.4.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysæter H810-9

I tillegg til generelle bestemmelser gitt i kap. 2.4 gjelder for reguleringsplanområdet Nysæter følgende:

- Alle eksisterende vannforsynings- og avløpsanlegg skal registreres og inngå i den samlede vurderingen av avløpssituasjonen i området.
- Avløp skal løses felles for flest mulig boenheter.
- Vann- og avløpsplaner skal inneholde en vurdering av felles avløpsanlegg for hele reguleringsområdet og ev. begrunnelse for hvorfor dette ikke er en hensiktsmessig løsning.
- Vannforsyning skal løses felles for flest mulig boenheter. Det bør ikke legges opp til etablering av borebrønner på hver enkelt tomt. Felles vannforsyningsnett og høydebasseng må vises i vann- og avløpsplanen. Muligheten for etablering av tappespunkt for slokkevann vurderes i vann- og avløpsplanen.
- Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
- Ved etablering av grunnvannsbrønner bør det utføres vannkjemiske analyser. Det bør analyseres for radon og tungmetaller i tillegg til standard vannkvalitetsparametere.
- Ved etablering av grunnvannsbrønner for flere enheter enn en fritidseiendom skal det innhentes konsesjon.
- Unntak fra konsesjonskrav kan gis jf samordningsbestemmelsen gitt i vannressursloven §20 bokstav d) hvis tiltaket i reguleringsplanen blir godt opplyst i forhold til beskrivelse av det fysiske inngrepet og virkningene for allmenne og private interesser.

2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4)

Før reguleringsplaner tas opp til behandling skal følgende være dokumentert:

- For å sikre utbygging av fellestiltak gitt av denne plan skal det ved vedtak av kommunedelplanen foreligge undertegnede utbyggingsavtaler for de arealer som gis formålet fritidsboliger i tråd med kommunedelplanens bestemmelser for nevnte tiltak, jfr. PBL Kapittel 17
- For å sikre felles planlegging innenfor reguleringsplanområdene skal det fremlegges avtaler mellom alle berørte parter innenfor de enkelte reguleringsplanområdene som bekrefter omforente løsninger for bygging av vei, vann og avløp samt de fellestiltak som skal løses innenfor hvert reguleringsplanområde.

Fellestiltak (gruppe A)

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal alle fellestiltakene i tabell 1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter.

Tabell 1 – geografisk gjengitt fra sør til nord (detaljert beskrivelse av fellestiltakene jfr.kap.7.3 og 7.4. Prioritering mellom tiltak jfr. planbeskrivelsen.)

Fellestiltak Turvei/Tidligløype - parsell	Koder i plankartet
Turvei; Nylen – Åssetra - Synnfjellporten	GTD36, GTD37 og GTD 38
Turvei; Synnfjellporten – Hundrekroningen bro	GTD35 og GF6
Tidligløype; Hundrekroningen bru – Strangsæterveien	GTD24
Turvei; Strangsæterveien – Svinningsæter bro	GTD23
Turvei; Svinningsæter bro – Gråberga bro	GTD10, GTD22, GTD43 og GF5
Turvei; Gråberga bro – Spåtind Sport Hotell	GTD4, GDT6, GF4 og GF7
Turvei; Spåtind Sport Hotell – Fremtidig skistadion	GTD1 og GTD2
Tidligløype; Fremtidig skistadion - Knausen	GTD7, GF1, GF2 og GF3
Turvei; Spåtind Sport Hotell - Skjervungsbekken	GTD5, GTD46 GF8 og GF9
Turvei; Skjervungsbekken – Slugulia alternativt fremtidig skistadion	GTD8

Vei, vann og avløpsnett

Før reguleringsplaner godkjennes skal godkjente VA-løsninger jfr. Vann- og avløpsplan for Synnfjell Øst være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det fradeles nye tomter innenfor reguleringsplanområdene til utbyggingsformål skal overordnet hovedledningsnett jfr. VA-plan for Synnfjell Øst være fremført til reguleringsplanområdene.

Tabell 2 – detaljeringer jfr. VA-planen

VA – nett og tilhørende infrastruktur	Hovedelementer	Kode
Nytt Nordrumsætra RA	Kloakkrenseanlegg	BKB2
Hovedtrase fra Huldreheimen til Nordrumsætra RA		
Hovedtrase fra Gråberga bru til Huldreheimen		
Hovedtrase fra Spåtind RA til Gråberga bru	Utjevningsbasseng Spåtind	Nett og BAB
Etablering av Synnfjorden vannverk	Vannrenseanlegg	BAB2

Hovedledningsnett fra Huldreheimen til Klevmosæterhøgda utjevningssasseng	Utjevningssasseng Klevmosæterhøgda	
Hovedledningsnett fra Nordrumsætra RA til Klevmosæterhøgda utjevningssasseng		
Hovedledningsnett til Krokhølen for forsterkning av vannforsyning.		
Hovedledningsnett fra knutepunkt Nylen til Nordrumsætra RA		
Hovedledningsnett fra Åssætra til knutepunkt Nylen	Utjevningssasseng Åssætra	
Hovedledningsnett fra Nylen til knutepunkt Nylen	Utjevningssasseng Nylen	

- Kommunen gjør i tillegg gjeldene PBL §§ 27-1, 27-2 og 27-4 der vei, vann og avløp frem til den enkelte byggetomt skal være sikret før tillatelse til fradeling gis. Før brukstillatelse gis på ny bygning skal ferdigattest være utskrevet på tilhørende del av VA-nettet. Med ferdigattest for VA-nett legger man her til grunn at det er utskrevet ferdigattest for byggingen av VA-nettet og at den aktuelle delen av VA-nettet etter overtakelsesbefaring er overtatt av Nordre Land kommune.

Rekkefølgekravene videreføres i alle reguleringsplaner.

Rekkefølgekrav i reguleringsplanene (jfr. PBL § 12-7 nr. 10)

Ved behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet kan kommunen stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan – og bygningslovens bestemmelser:

2.5.1 B6 Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og §11-10) for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A

- Før nye og eksisterende vann og avløpstrasser taes i bruk til nye fritidseiendommer skal Nordrumsætra RA være opparbeidet gitt ferdigattest og satt i drift.
- Traser og anlegg skal bygges ut i henhold til prioriteringer gitt i overordnet va-plan for Synnfjell øst vedlagt denne plan.
- Rekkefølgene for tiltak i vann og avløpsplanen og derav utbyggingsrekkefølge mellom reguleringsplanområdene kan fravikes ved bruk av utbyggingsavtaler med det enkelte reguleringsplanområdet om bygging av vann og avløpsstruktur innenfor selvkostområdet i privat regi.

Rekkefølgekravene videreføres i alle reguleringsplaner.

2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylen 810-8

- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal utfartsparkering SPA9 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.1.
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD39 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før feltene BFR162 fradeles skal 70% av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Tomter kan fradeles og selges før Vann og Avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra RA. Brukstillatelse skal dog ikke gis før Vann og Avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra RA. Ferdigattest for VA anlegget skal foreligge ved innvilgelse av brukstillatelse. Vann og Avløpsanlegget kan dog utføres i 2 trinn jfr. punkt ovenfor der feltene BFR162 kan gjennomføres som en egen separat etappe.

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra 810-7

- Før tomt nr. 10 fradeles skal eksisterende samlevei SV37 oppgraderes og ny vei SV28 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.4.2
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal utfartsparkering SPA8 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.4.1.
- Før tomt nr. 100 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD37 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomter i felt BFR52 og felt BFR54 kan fradeles skal 70% av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Tomter kan fradeles og selges før Vann og Avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra RA. Brukstillatelse for nye hytter skal ikke gis før Vann og Avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra RA. Ferdigattest for VA anlegget skal foreligge ved innvilgelse av brukstillatelse. Vann og Avløpsanlegget kan utføres i 2 trinn jfr. punkt ovenfor der felt BFR52 og BFR54 kan gjennomføres som en egen separat etappe.

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Krokholen 810-5

- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal GTD25 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 7.3

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtne 810-6

- Før tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal ny samlevei SV20 og SV16 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal utfartsparkering SPA7 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD29, GTD30 og GTD31 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.4
- Før tomt nr. 110 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD26, GTD27, GTD28, GTD33, GTD34 og GTD45 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen 810-4

- Før tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal samlevei SV13 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal utfartsparkering SPA5 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.1.
- Før tomt nr. 90 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD18, GTD19, GTD20 og GTD21 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3
- Før tomt nr.110 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD13, GTD14, GTD15, GTD16 og GTD17 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3
- Før felt BFR20 påbegynnes skal SV12 og turvei GTD42 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2 og kap.7.3

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen 810-3

- Før tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal samlevei SV9 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turvei GTD11 og GTD12 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga 810-2

- Før tomt nr. 15 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal SPA4 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1
- Før det fradeles tomter i felt BFR10 skal samlevei SV6 utbedres i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 25 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal GTD9 tilrettelegges i tråd med bestemmelser gitt i kap 7.3

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell 810-1

- Før tomter i felt BFR9 fradeles og øvrige tiltak i BKB1 igangsettes skal SV5 bygges gjennom BKB1 som sikrer adkomst til BFR9 og helt ned til Synnfjorden.
- Før tiltak utover adkomstvei i BKB1 igangsettes skal det bygges en utfartsparkering på 65 p-plasser hvorav 3 HC innenfor BKB1 og ovenfor eksisterende kote 845.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal utfartsparkering SPA1 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.1
- Før tomter i felt BF6 kan fradeles skal 70% av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jfr. PBL § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Oppsjøkrysset #1

- Området skal reguleres samlet.

Rekkefølgekravene videreføres i reguleringsplanen.

2.6 B16 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)

Fylkesveg 196 har holdningsklasse; mindre streng og 30 meter byggegrense.

2.7 B17 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jfr. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

I områder inntil 50 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved middelvannstand langs innsjøer og vann med areal over 10 daa, dvs. Synnfjorden, Oppsjøen samt vassdraget Synna er bygge- og anleggstiltak etter PBL kap. 20 ikke tillat.

I øvrige vassdrag med helårs vannføring gjelder grense for byggeforbudssone på 30 meter fra strandlinjen.

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Unntak fra byggeforbudet:

Vann og avløpsanlegg, turveinnett med tilhørende konstruksjoner og pumpehus knyttet til landbruksnæring tillates i byggeforbudssonen jfr. PBL § 11-11 nr. 4.

2.7.1 R2 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Dispensasjon etter PBL kapittel 19 skal i tillegg vurderes i henhold til punktene nedenfor:

- Tiltaket skal ikke være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier, flom, forurensning og drikkevann. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Gjenoppbygging av bygninger er etter PBL kapittel 20 er formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, naturskade, rivning eller lignende, skal det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som er nevnt i første kulepunkt. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/skjermet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse, og nye oppføringer og endringer av naust, brygger og moloer etc. er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold/rehabilitering av nevnte installasjoner kan tillates.
- For eksisterende eiendommer som ikke omfattes av felles vann- og avløpsanlegg jfr. Vann- og avløpsplan for Synnfjell Øst tillates det ikke nye anlegg for avløp fra eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et tiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelseshemmede, kan man vurdere tillatelse til

et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.

- Ved søknad om dispensasjon for bygging av båthus må søker dokumentere fiskerett i det aktuelle vann. I tillegg til vurdering av hensynene i de tre første kulepunktene, gjelder følgende retningslinjer: Båthuset skal ikke overstige 20 m² bebyggt areal (m²-BYA). Mønehøyden skal ikke overstige 2,5 meter fra terrengnivå. Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene slik at båthuset naturlig blir minst mulig skjemmende/synlig. Dette innebærer at det normalt må brukes jordfarger og torvtak med stedegen vegetasjon.
- Ved utbygging i faresoner langs vassdrag skal NVEs retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag", eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

2.7.2 R3 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

I tillegg til retningslinjene i R2 gjelder følgende for bebygde eiendommer:

- Ved behandling av tiltak på eksisterende bebyggelse knyttet til stedbunden næring og annen næring, skal tiltak som kommer innenfor forbudssonen vurderes flyttet til bedre egnet/ skjernet sted, og fare for økt forurensning skal vurderes i hvert tilfelle.
- Tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke i noen tilfelle etableres nærmere vannlinjen (målt i horisontalplanet ved middelvannstand) enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.
- For eksisterende fritidsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m². Den totale bygningsmasse på tomte inklusive tilbygg skal ikke overstige m²-BYA=170 m², fordelt på inntil 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m². Bygningen inklusive tilbygg kan ikke ligge nærmere vassdraget enn 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middelvannstand.
- Ved tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal det gjøres en vurdering av eksponering og plassering av bebyggelsen i landskapsbildet sett opp mot byggehøyde. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen i byggeforbudssonen.
- Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser, verandaer og plattinger.

2.8 B18 - Kantsone langs vann og vassdrag (jfr. PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5)

Langs alle vassdrag med helårs vannføring skal det avsettes en sone på minimum 6 meter for sikring av kantvegetasjon.

Kantsoner skal etableres/opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jfr. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget, fremføring av vann- og avløpsnett og fremføring av turveinett.

2.9 B19 - Universell utforming (jfr. PBL §§ 11-9 nr. 5)

Arbeid som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-4 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan universell utforming er ivaretatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det beskrives hvordan hensynet til universell utforming er vurdert og hensyntatt. Det skal utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming der dette er nødvendig.

Næringsbygg, boliger og offentlige bygg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med vegger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne

Boliger med krav om heis skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, næringsbygg, fellesområder og utearealer i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.

2.10 B20 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)

Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha en skjermet plassering, skal ikke være skyggelagt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgspenning. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Ved nye boliger stilles følgende minstekrav til ute- og oppholdsarealer:

- Områder med eneboliger: 100 m² pr. boenhet
- Områder med flermannsboliger: 80 m² pr. boenhet

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/ friluftsområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

2.11 B21 - Skilt- og reklameinnretninger (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)

Formålet med bestemmelsen er å regulere bruken av skilt og reklameinnretninger innenfor kommunedelplan Synnfjell Øst.

All oppføring av skilt skal godkjennes av kommunen og være i henhold til en egen skiltplan for Synnfjell Øst.

2.12 B22 - Parkering (jfr. PBL § 11-9 nr. 5)

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/ tilpassede krav.

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/ reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Institusjoner, kiosker/ gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens bestemmelser.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ved alle institusjoner, næringsbygg og offentlige bygg.

Tabell 3: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteparkeringer

FORMÅL	BILOPPSTILLINGS-PLASSER	PR.
Bolig og fritidsbolig < 60 m2 bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig >= 60 m2 bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Tillegg for gjester ved boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse	1	Påbegynte 5. boenhet
Forretning/ Kontor	1	50 m2 bruksareal
Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet f.eks. dagligvarehandel.	1	25 m2 bruksareal

Industri/ lager	1	100 m2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5 bør vel være 1 pr rom	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m2 bruksareal

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i tabellen kan kreves etablert i lukket anlegg.

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus.

2.13 B23 - Estetikk (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Toppdekket i terreng som blir berørt skal legges til side i ranker på maksimal høyde 2 meter slik at frøbanken tas vare på og benyttes til revegetering. Rankene skal legges i godkjente arealer for midlertidig deponi.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med toppdekke av stedegen humus og ikke tilsås. Utbygger har ansvar for å sette i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet.

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men ta hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljø samt adkomst til friluftsområder.

Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrek av kabler tillates ikke.

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye fritidsboliger skal belyses ved bruk av representative terrengsnitt evt. også illustrasjonsplaner. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplanen.

Alle bygg under 500m2 BYA skal ha trevirke som hovedmateriale.

2.13.1 R4 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse i de tilfeller der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.

Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminner og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering og Fylkeskommunens kulturminneavdeling skal kontaktes fort hvert enkelt tilfelle.

Ved bygging av veg og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved større byggetiltak i LNF-områder, slik som landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tillatelse til tiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer, på at estetiske sider av saken er vurdert og ivaretatt.

Ved planlegging av nye bygg og større ombygginger, over 500m² BYA vil kommunen kreve at det fortrinnsvis skal benyttes tre som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning). Dette med unntak av lagerbygg i industriområdet felt BKB2.

2.14 B24 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jfr. PBL § 11-9 nr. 6 og 8)

Ferdselsveger, stier og løyper skal sikres ved planbehandling og ved byggesaksbehandling. Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

2.14.1 R5 - Inngjerding av fritidseiendommer

Ved fritidsbebyggelse i byggeområder og LNF-områder er det i utgangspunktet ikke ønskelig med gjerder av noen form, av hensyn til allmennhetens friluftsinnteresser, beiteinteresser og av estetiske hensyn.

Etter søknad kan det tillates inngjerding av inntil 200 m² uteareal pr. fritids- eller boligtomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 15 meter fra bygning. Inngjerding i tun er tillatt når avstand til anneks/uthus er maksimalt 15 meter fra nærmest hyttevegg. Gjerdene skal utformes i tre og skal ikke fargesettes. Grunder skal slå utover. Gjerde- /grindhøyder skal være maks 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard. Gjerder som ikke vedlikeholdes

kan kreves fjernet. Ved oppsetting av gjerder skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og sier, samt beitebruk tillegges vekt.

2.15 B25 - Berggrunn og Radon (jfr. PBL § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

Tiltak på eksisterende bebyggelse iverksettes ved konsentrasjon over 100Bq/m³ luft.

Det skal som minimumstiltak ved nybygging med rom for varig opphold installeres radonsperre (sikre gasstetthet mot grunnen) og radonbrønn (passivt trykkreduserende tiltak). Påfølgende kontrollmålinger utføres når bygget er oppført og godkjente verdier dokumenteres før ferdigattest utstedes.

2.16 B26 - Høyspent (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved nye bygeområder skal all høyspent legges ned i bakken.

Høyspentlinjer med spenning over 22 kV er tegnet inn på plankartet. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller etablere nye tomter nærmere enn 8 meter fra midtre fase på disse hvis linjene ikke legges ned i bakken.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes nærmere, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

2.17 B27 - Støy (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Gjeldende nasjonale retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinjen overskrives.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller enkelttiltak nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy utredes.

Ved etablering og regulering av støyende tiltak skal støy beregnes og evt. støydempende tiltak implementeres i reguleringsplanen.

2.18 B28 - Flom og skred (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag på lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

2.19 B29 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jfr. PBL § 11-9 nr. 7)

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

All utbygging må vurderes i hvert tilfelle ut fra områdets karakter. Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse, landskap og kulturmiljø.

2.19.1 R6 - Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

Dersom et tiltak kommer i konflikt med verneverdige bygg og kulturverdier, skal saken sendes Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest 4 uker før søknaden avgjøres jfr. kml. § 25.

2.20 B30 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jfr. PBL § 11-9 nr. 5 og 8)

Alle reguleringsplaner skal belyse og redegjøre for følgende tema: utforming og volum av bebyggelse, friluftsliv og grønnstruktur, hensynet til landskapet, veiutforming, plassering av anleggsrigger og innmåling av eksisterende tomtegrenser.

Videre kan det innenfor kommunedelplanområdet forekomme forurensende svartskifer i berggrunnen. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal dette utredes og kartlegges. Sprengning, pigging og knusing av svartskifer er ikke tillatt. Ved nybygg for varig opphold skal det benyttes membran klasse A som radonsperre.

2.20.1 B31 - Utforming og volum av bebyggelse (jfr. PBL §11-9 nr.5)

Reguleringsplaner skal redegjøre for byggegrenser, utnyttelsesgrad, tomtestørrelser, bygningers volum, fargebruk, materialbruk og tomtearrondering i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan.

I det videre følger retningslinjer for antall enheter som kan planlegges innenfor de ulike reguleringsplanområdene:

2.20.1.1 R7 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Nylene 810-8

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR60 utvikles med inntil 40 fortettingstomter inklusiv eksisterende regulerte ikke bebygde tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR61 utvikles med inntil 100 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR62 utvikles med maksimalt 40 tomter.

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR59 utvikles med maksimalt 10 tomter ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.
- Nordre felt av felt BFR61 og BFR62 skal ha en sammenhengende og gjennomgående grønn korridor på minimum bredde 15meter på tvers av høydekurvene gjennom nevnte felt.

2.20.1.2 R8 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Åssætra 810-7

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR 56, BFR 57 og BFR58 utvikles med maksimalt 40 fortettingstomter inklusiv eksisterende regulerte ikke bebygde tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR52 utvikles med inntil 25 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR53,BFR54 og BFR55 utvikles med inntil 95 tomter.

2.20.1.3 R9 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Krokhølen 810-5

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR31 utvikles med inntil 10 fortettingstomter.
- Før felt BFR31 legges inn i reguleringsplan må det konsekvensvurderes og redegjøres for tiltak mot skred og ras.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR33 utvikles med inntil 30 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR32 utvikles med maksimalt 40 tomter ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.

2.20.1.4 R10 - Retningslinje for områdereguleringsplanområdet Storslåtte 810-6

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR48 utvikles med inntil 30 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt, BFR47 med inntil 90 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR46 utvikles med inntil 10 tomter ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR38, BFR39, BFR40, BFR41 og BFR50 fortettes med inntil 140 tomter inklusiv eksisterende regulerte ikke bebygde tomter.
- Et mindre areal til boliger leiligheter og/eller eneboliger skal vurderes og evt. legges inn som arealformål innenfor de arealer som er avsatt til fritidsboliger i kommunedelplanen. Arealformålet boliger skal være samlet geografisk.

2.20.1.5 R11 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen 810-4

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR15 utvikles med inntil 40 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR17 t.o.m. BFR30 utvikles med inntil 170 tomter inklusiv eksisterende ikke bebygde tomter.

2.20.1.6 R12 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Huldreheimen 810-3

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR14 utvikles med inntil 10 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR12 og BFR13 utvikles med inntil 80 tomter

2.20.1.7 R13 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Gråberga 810-2

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR11 utvikles med inntil 18 tomter ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR10 utvikles med inntil 22 tomter inklusiv eksisterende regulerte ikke bebygde tomter.

2.20.1.8 R14 - Retningslinje for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell 810-1

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR7, BFR8 og BFR9 utvikles med inntil 30 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR3, BFR4 og BFR5 utvikles med inntil 55 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR6 utvikles med inntil 15 tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR1 og BFR2 utvikles med inntil 40 tomter ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.
- Et mindre areal til boliger leiligheter og/eller eneboliger skal vurderes og legges inn som arealformål innenfor de arealer som er avsatt til fritidsboliger i kommunedelplanen. Arealformålet boliger skal være samlet geografisk.

2.20.2 B32 - Friluftsliv og grønnstruktur (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise eksisterende og nye stier, turveier, hundeløyper, skiløyper og andre aktivitetsarealer i tråd med plankart, bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan. Reguleringsplaner skal i tillegg vise evt. andre viktige stier og skiløyper som går gjennom det gitte reguleringsplanområdet.

2.20.3 B33 – Landskap (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Konsekvenser av nye reguleringsplaner skal belyses ved illustrasjonsplaner og terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng. 3D-modell og flere illustrerende terrengsnitt kan kreves dersom det er behov for å avklare utbyggingens påvirkning av landskapet. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplan.

I terreng med helning mellom 1:4 og 1:6 skal reguleringsplanen inneholde særlige bestemmelser for terrengtilpassing i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan.

2.20.4 B34 – Veier (jfr. PBL § 11-9 nr. 3)

Reguleringsplaner må dokumentere nye veiers stigningsforhold, kurvatur, landskap-/terrengtilpassing og vise utslag på skjæringer og fyllinger. Felles adkomstveier og all adkomst til den enkelte fritidsbolig skal i sin helhet vises på reguleringsplan med arealformål. Veier skal dokumenteres i illustrasjonsplan, lengdesnitt og tverrsnitt med eksisterende og nytt terreng.

Nye veier innenfor reguleringsplanområdene skal prosjekteres og bygges i henhold til Håndbok N100 med vegtypene SA1 og A3.

2.20.5 B35 - Anleggsrigg og deponi (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise egnede områder for midlertidige anleggsrigg og massedeponi. Slike områder skal løses i fellesskap innenfor planområdet og legges til et areal som har arealformål fritidsbebyggelse/ samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur i kommunedelplanen. Reguleringsplanene skal synliggjøre hvordan disse skal benyttes ved endt utbygging.

2.20.6 B36 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jfr. Matrikkellova §§ 4 og 17 b)

Innenfor reguleringsplanområdene skal alle eksisterende tomter og festearealer som ikke innehar sikre grenser oppmåles og vises på plankartet med tomtegrenser. Punktfester skal gis areal med oppmålte grenser i henhold til festekontrakt og/eller nødvendig avklaring mellom grunneier og fester.

3. Bebyggelse og anlegg (jfr. PBL §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som nåværende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter følgende formål:

- *Boligbebyggelse*
- *Fritidsbebyggelse*
- *Fritids- og turistformål*
- *Næringsbebyggelse*
- *Kombinerte formål*
- *Offentlig og privat tjenesteyting*
- *Råstoffutvinning*
- *Idrettsanlegg*

Med nåværende områder menes områder som er avsatt til formålet i tidligere plan. Fremtidige områder er areal som avsettes til nytt formål gjennom denne planen. Dette inkluderer også eksisterende tomter som endrer formål i forhold til tidligere plan (T-områder).

3.1 B37 - Unntak fra plankrav (jfr. PBL § 11-10 nr. 1)

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1) er:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Tiltak i områder definert som nåværende fritidsbebyggelse utenfor reguleringsplanområdene og som er i tråd med bestemmelsene B36 eller B37.
- Fradeling av nye tilleggsarealer så fremt arealet ikke overstiger 200m² og dette er i tråd med arealformål gitt i denne plan.
- Deling av eksisterende tomter så fremt tomteareal på ny tomt blir mellom 600-1500m² og arealformålet og utforming er i tråd med kommunedelplanen. Etter fradeling skal avgiver eiendom ikke være mindre enn 600m². Krav til delingsløyve er at bidrag til opparbeiding av fellestiltak er sikret.

3.1.1 B38 - Eksisterende boligbebyggelse (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende boligbebyggelse, kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Omfanget er begrenset til en boenhet pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Grad av utnytting pr. eiendom skal være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

3.1.2 B39 - Eksisterende fritidsbebyggelse (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende fritidsbebyggelse og som ikke omfattes av fremtidige reguleringsplanområder kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Maksimal T-BYA=215 m², fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Hovedenheten skal ikke overstige 130m² BYA.
- Bygninger skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, med unntak av bebygde og ikke bebygde fritidstomter på Klevmosæterhøgda høyereliggende enn kote 880 og i Åssætra høyereliggende enn kote 835 hvor mønehøyden settes til 5,5meter målt fra planert terreng gjennomsnittsnivå. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter. Bebyggelsen skal mest

mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Eksisterende vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

- Taket skal tekkes med torv av stedefgen vegetasjon eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys og skal ha takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper og flaggstenger tillates ikke.
- Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrek av kabler tillates ikke.

3.2 B40 - Fremtidig fritidsbebyggelse (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor alle områder avsatt til fritidsbebyggelse kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Der ikke annet er nevnt i kap. 3.2.1, til kap. 3.2.6 gjelder følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m²-BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 140m² BYA
- Uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m² - BYA for hver bygning. Maksimal mønehøde/største gesimshøyde for anneks, uthus eller garasje er 5 meter. Anneks skal ikke ligger mer enn 8 m fra hovedhytta. For tomter over 1 daa kan annekset være en selvstendig boenhet med bad og kjøkken og inntil 50m² BYA. For tomter under 1 daa skal annekset kun være en overnattings enhet uten bad og kjøkken og være maks 30m² BYA. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.
- For hovedhytta skal mønehøyde ikke overstige 6 meter for bygninger med saltak og 6 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 6,3 m.
- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.

- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Der landskapet er kupert innenfor byggeområdet skal det ikke bygges på markerte toppunkter som er 2 meter eller mer over omkringliggende terreng eller på kant av naturlige terrasseringer i terrenget. Det skal ikke bygges på siluettlinjer og åstopper.
- Byggeområder og felles adkomstveier skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng beholdes.
- Fylling skal være maks 1 meter og skjæring skal være maks 1,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vei/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4.
- I terreng med helning mellom 1:4 og 1:6 skal byggets totale bredde ikke overstige 7 meter. I slike områder skal bebyggelsen, der terrenget naturlig tillater det, oppføres med sokkel/trapping, plate på stolper eller høy grunnmur forblendet med naturstein eller treverk. Maks gesimshøyde kan fravikes med opptil 2 meter i tillegg. Oppstillingsplass for biler eller garasje skal ikke ligge inntil fritidsbebyggelsen i bredde/dybderetning, men løses i lengderetning med kotene eller på annen kotehøyde. Maksimal størrelse på hovedhytta er 100m² BYA.
- Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehogges. Kun arealer som blir berørt av fremtidig inngrep kan hogges. Øvrig arealer skal kun plukkhogges og tynnes.
- Fritidstomter skal ligge tomt i tomt med felles grense. Unntak kan være nødvendige passasjer for eksisterende og fremtidige stier, turveier og skiløyper samt VA-nett.
- Der det blir fritidstomter ovenfor hverandre i flere rekker i høyderetning skal tomtene og fritidsboligene legges i forbandt.

3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR3

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- Før området gis byggetillatelse skal eksisterende trase for skiløype legges om og utenfor felt BFR3. Ny trase skal knyttes sammen med øvrig nett slik at løypenettet ikke forringes.

3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR4

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- Hele feltet er i en fyllingskråning og reguleringsplanen skal redegjøre for all terrengarrondering innenfor arealformålet.
- Arealet er unntatt fra krav om minste krav til fyllingshøyde og største tillate skjæring.
- Arealet er unntatt fra kravet om ikke tillatt bygging i brattere enn 1:4.
- Alle bygg skal spesialtilpasses bratt terreng. All terrengtilpassing skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad.
- Biloppstillingsplasser skal løses i bygg eller på felles parkeringsplasser i utkanten av feltet.
- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 150 m²-BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplass i bygg i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytte er 80m² BYA

3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR6, BFR7, BFR14, BFR48, BFR55 og BFR62

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 280 m²-BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 160m² BYA.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1,3 mål og maksimum 2,2 mål.
- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak og 5,5 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift. Uthus, anneks eller garasje skal ikke overstige 90 m² - BYA for hver bygning. Anneks skal ikke ligge mer enn 8 m fra hovedhytta. Annekset kan være en selvstendig boenhet med bad og kjøkken. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.

3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR15

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- Tomtestørrelsen skal være minimum 1,3 mål og maksimum 2,2 mål.
- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak og 5,5 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. Gjeldende teknisk forskrift.

3.2.5 B45 - Spesielle bestemmelser for BFR17, BFR54 og BFR56

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak og 5,5 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. Gjeldende teknisk forskrift.

3.2.6 B46 - Spesielle bestemmelse for BFR1, BFR46 og BFR59

Reguleringsplanen skal utrede og klargjøre om disse arealene skal benyttes i tråd med 3.2 eller om hele eller deler av arealene skal benyttes til «tett & lavt» tunløsning med følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt størrelse på hyttene skal være 80 m² BYA
- Det skal være gjennomgående grøntkorridorer på tvers av høydekotene gjennom alle feltene, hver på minimum 15 meters bredde.
 - For felt BFR1 skal det være 3 slike korridorer.
 - For felt BFR46 og BFR59 skal det være minst 2 slike korridorer på hvert felt. For BFR46 skal disse være gjennomgående gjennom begge feltene.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.

3.2.7 B47 – Spesielle bestemmelse for BFR2, BFR11 og BFR32

Reguleringsplanen skal utrede og klargjøre om disse arealene skal benyttes i tråd med 3.2 eller om hele eller deler av arealene skal benyttes til «tett & lavt» tunløsning eller 2 etg. leilighetsbygg/to- og firemannshytter med følgende retningslinjer:

Ved «tett & lavt» tunløsninger:

- Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt størrelse på hyttene skal være 80 m² BYA.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.

Ved 2 etg. Leilighetsbygg/ To – og firemannshytter:

- Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hytta er 160 m² BYA og maksimalt tillatt BYA pr boenhet 80 m².

- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 9 meter for bygninger med saltak og 9 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 2 boenheter.

Ved bruk av alle alternativer beskrevet i B46 skal det være gjennomgående grøntkorridorer på minimum 15meters bredde gjennom hyttefeltene.

3.3 B48 - Fritids- og turistformål (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor område BFT1 til 3 kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Der ikke annet er nevnt i kap. 3.3.1 til kap. 3.3.7 gjelder følgende bestemmelser:

- Bygg skal ha maks mønehøyde 7 meter for bygninger med saltak og 7 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Det skal ikke bygges på siluettlinjer og koller.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vei/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Arealformålet skal ikke tilsås.
- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle aktiviteter som skal inngå innenfor arealformålet.
- Hoved materialbruk i installasjoner skal være trevirke og fargesettes med farger fra den mørke enden av brun- eller gråskalaen.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.

3.3.1 R7 - Generelle Retningslinjer for fritids- og turistformål;

- Arealformålet skal ikke snauhogges men kun plukkhogges for nødvendig vegetasjonsrydding i samband med tilrettelegging av arealet.
- All terrengarrondring innenfor arealformålet skal utføres skånsomt. Terrenginngrep er kun tillatt ved nødvendige tiltak for aktiviteter og bygg.

3.3.2 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 og retningslinjer kap. 3.3.1 gjelder for dette området;

- Hovedtyngden av bygg og hovedbygg skal ligge innenfor angitt byggegrense jfr. PBL §11-9 nr. 5.
- Antall bygg maksimalt 7 stk. inklusiv eksisterende lavvo og sanitærbygg hvorav totalt BYA ikke skal overstige 300m². Maksimal BYA for nytt hovedbygg er 120 m². Øvrige bygg skal ikke enkeltvis overstige 50m² BYA.
- Arealformålet skal ha opparbeidet parkeringsplass for maksimum 10 biler hvorav minimum 2 stk. HC mellom eksisterende samlevei og elva Synna.
- Arealformålet skal inneha en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Før byggetillatelse gis skal eksisterende garasje for løypemaskin kles med trevirke som fargebehandles i den mørke enden av brun og gråskalaen.
- Før byggetillatelse gis skal eksisterende brakker, containere og skilttavler fjernes.
- Før byggetillatelse gis skal alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis for hovedbygg skal en universelt utformet badeplass være bygget og tilrettelagt ned til elva Synna.

3.3.3 R8 - Retningslinje for fritids- og turistformål område BFT2 - Krokhølen

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; akebakker, sykkeløyper, lavvo, klatrepark, natursti, turveier, bål/grillplass, ballplass, badeplass, dyrehold på sommerhalvåret i form av mini dyrepark, lokaler for kunst og håndverksarbeider samt servering og sanitær.

3.3.4 B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 og retningslinjer kap. 3.3.1 gjelder for dette området;

- Antall bygg maks 2 stk hvorav totalt BYA ikke skal overstige 80m². Maksimal BYA for ett enkeltbygg er 50 m².
- Før byggetillatelse gis skal alle ikke trafikkrelaterte skilttavler samles i et skiltpunkt som utformes i tråd med skiltplan.
- Før brukstillatelse gis skal parkeringsplass for minimum 20 biler, hvorav 2 stk. HC være opparbeidet og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1.

3.3.5 R9 - Retningslinje for fritids- og turistformål område BFT1 - Oppsjøekrysset

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; turvei/ stier, bål/grillplass, fiskeplass, enkel kioskservring, informasjonsbu og sanitær.

3.3.6 B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnfjellporten aktivitetsområde og camping

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 og retningslinjer kap. 3.3.1 gjelder for dette området;

- Antall bygg maksimalt 6 stk. hvorav totalt BYA ikke kan overstige 600m². Maksimalt BYA for hvert enkelt bygg er 150m². Evt. utleiebygg skal ligge langs eksisterende adkomstvei inn i området.
- For hver utleieenhet skal det bygges 1 HC parkeringsplass. Øvrig parkering skal skje på felles parkering SPA9.
- For hver vognoppstillingsplass er maksimal BYA for spikertelt og platting samlet 20 m² BYA.
- Spikertelt tillates inntil 15 m² BYA. Spikertelt skal utføres i trevirke og fargesettes med farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater.
- Parabol og flaggstenger tillates ikke.
- Plattinger tillates inntil 10m². og være maksimalt 0,4 meter over bakkenivå.
- Arealet skal i sin helhet inngjerdnes med skigard maks høyde 1,1 meter. Inngjerdinger av hver enkelt enhet tillates ikke.
- Før byggetillatelse gis skal alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Innenfor arealformålet skal det være en gjennomgående turvei/tilrettelagt skiløype som sammenkobles med øvrig turvei- og skiløypenett. Denne skal bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 7.4 før brukstillatelse gis.
- Før brukstillatelse gis skal det være opparbeidet fellesanlegg for bad/wc og søppelhåndtering.
- Før brukstillatelse gis skal det være opparbeidet felles gangveier og annen teknisk infrastruktur.
- Før brukstillatelse gis skal det være opparbeidet akebakke.

3.3.7 R10 - Retningslinje for fritids- og turistformål område BFT3 – Synnfjellporten aktivitetsområde og camping

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; akebakker, sykkelløyper, klatrepark, natursti, turveier, bål/grillplass, lekeplass, tidligløype for ski (turvei med toppdekke av grus bredde 5m), bu for start og målgang skiløyper/sykkelløyper, inntil 4 utleieenheter med maks 20 sengeplasser hver og areal for campingvogner og tilhørende spikretelt.

3.4 B52 - Næringsområder (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områdene BN1 og BN2 kan tiltak i henhold til PBL §1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jf PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter)

Der ikke annet er nevnt i kap. 3.4.1 til og med kap 3.4.4 gjelder følgende bestemmelser:

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vei/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle bygg, infrastruktur og aktiviteter som skal inngå innenfor arealformålet
- Hovedmaterialbruk i installasjoner skal være trevirke og fargesettes med farger fra den mørke enden av brun- eller gråskalaen.
- All utforming av skilt skal følge godkjent skiltplan for Synnfjell Øst.

3.4.1 B53 - Spesielle bestemmelser for næringsformål, område BN1 - Hundrekroningen

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder for dette området;

- Antall bygg maksimalt 2 stk. hvorav totalt BYA ikke skal overstige 1000 m². Maksimal BYA for ett enkelt bygg er 500 m². Sone med LNF langs elvekanten skal ikke berøres ved utvikling av området.
- Før byggetillatelse gis skal alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis skal det innenfor området bygges en utfartsparkering på minimum 60 p-plasser hvorav 2 HC i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1

3.4.2 R11 - Retningslinje for næringsformål, område BN1 - Hundrekroningen

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester og kontor
- Bygg kan utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap. 3.4 følges.

3.4.3 B54 - Spesielle bestemmelser for næringsformål, område BN2 – Synnfjellporten

Området skal sees i sammenheng med eksisterende næringsareal. Der følgende bestemmelser gjelder for samlet areal av nytt og eksisterende næringsareal. I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder for dette området;

- Antall bygg maks 3 stk. hvorav totalt BYA ikke skal overstige 1000m². Maks BYA for ett enkelt bygg er 250 m².
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Før brukstillatelse på nye enheter gis skal alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse på nye enheter gis skal SPA7 være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap.4.1.

3.4.4 R12 - Retningslinje for næringsformål, område BN2 - Synnfjellporten

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester og kontor, servering.

3.5 B55 - Kombinert formål (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områdene BKB1 og BKB2 kan tiltak i henhold til PBL §1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jf PBL Kapittel 12

Der ikke annet er nevnt i kap. 3.5.1 og 3.5.2 gjelder følgende bestemmelser:

- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vei/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle bygg, infrastruktur og aktiviteter som skal inngå innenfor arealformålet
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.

3.5.1 R13 - Retningslinje for næringsformål område BKB1- sør for Spåtind Sport Hotell

- Området kan ovenfor kote 845 tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester, servering, lagerbygg, bygg relatert til skiheis, alpinbro over FV 196 og boliger, hvor bygg kan utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap 3.4 følges.
- Området kan mellom kote 845 og Synnfjorden tilrettelegges med følgende tiltak; lagerbygg, lokaler for kunst og håndverksarbeider, hundehus, servering og sanitær, bygg relatert til skiheis.
- All parkering skal løses ovenfor kote 845 med unntak av HC parkering.
- Fellestiltaket gjennomgående turvei går gjennom området – plassering skal samkjøres med reguleringsplan for fellestiltak

3.6 R14 - Retningslinje for VKA1 - nåværende og fremtidig bryggeområde ved hotellet (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

- Det kan anlegges flytebrygge og andre flyteinstallasjoner såfremt dette ikke er forankret i sjøbunnen eller på annen måte hindrer øvrige aktiviteter og økosystemer i innsjøen.
- Flyteinstallasjonene skal tas opp ved ismelting vår og islegging høst.
- Ingen installasjoner skal enkeltvis overstige 50m².
- På land tillates forankrings og opplagringsinstallasjoner for flyteelementer, marinafunksjoner og opplagringsplass for båter.
- Terrenginngrep skal være høyst skånsomme og ikke overstige 1 meter fylling/skjæring fra eksisterende terreng. Terrengbearbeidinger kan erstattes med natursteinmurer.
- Alle installasjoner skal utføres i naturmaterialer med trevirke som hovedmateriale.
- Alle installasjoner skal fargesettes i en gråskala eller som ubehandlet trevirke.
- Alle tiltak skal inngå i reguleringsplan.
- Før byggetillatelse gis skal det foreligge en helhetlig og detaljert illustrasjonsplan og beskrivelse for hele formålet.

3.6.1 B56 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2, Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.5 gjelder for dette området;

- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse luktplager i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Arealformålet skal kun belyses ved aktivitet – og ikke etter kl. 22.00.
- Arealformålet skal ha kameraovervåkning.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for alle funksjoner og utforming av disse inklusiv støy og visuell skjerming mot FV 196.

For arealer som skal benyttes til Nordrumsætra RA gjelder følgende;

- Funksjoner jfr. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 12 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 4 meter fra eksisterende terreng.
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde maks høyde 2 meter og låsbarport.
- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.

For arealer som skal benyttes til miljøstasjon gjelder følgende;

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng.
- Maksimalt 2 bygg med totalt BYA = 100m².
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde med maks. høyde 2 meter.
- Arealformålet skal utformes med rundkjøring som kjøremønster.
- Før brukstillatelse på nye enheter gis skal eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Reguleringsplanen skal utrede evt. behov for oljeutskiller.

For arealer som skal benyttes til industriområde/lagerbygg gjelder følgende;

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 10meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 5 meter fra eksisterende terreng.
- Maksimalt 4 bygg hvorav hvert enkelt bygg kan ha maksimalt BYA = 400m².
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde maks høyde 2 meter og låsbar port.
- Før brukstillatelse gis skal det opparbeides visuell støyskjerming i form av terrengvoller mot FV 196.
- Før brukstillatelse gis skal SV21 opparbeides i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2

3.7 B57 - Offentlig og privat tjenesteyting (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områdene BAB1, BAB2, BAB3, BAB4, BAB5, BAB6, BAB7, BAB8, BAB9 og BAB10 kan tiltak i henhold til PBL §1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapittel 12

Bestemmelsene gjelder i tillegg for alle tilsvarende eksisterende anlegg der tiltak skal utføres. Der ikke annet er nevnt i kap.3.6.1 tom. kap3.6.4 gjelder følgende bestemmelser:

- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Alle bygg skal ha et firkantet fotavtrykk, fasader av trevirke og inneha et arkitektonisk uttrykk i tråd med øvrig bebyggelse rundt.

- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Bygg og adkomstveier skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng beholdes.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vei/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse luktplager i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Arealformålet skal kun belyses ved aktivitet – og ikke etter kl. 22.00.

3.7.1 B58 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.5 gjelder for dette området;

- Utnyttingsgrad maksimalt 70 % BYA inklusiv biloppstillingsplasser jfr. tabell 2. ovenfor eksisterende kote 845. Utnyttingsgrad mellom kote 845 og strandlinjen skal være maksimalt 500m² BYA, hvorav største bygg maksimalt 150m² BYA og maksimalt antall bygg 5 stk.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jfr. gjeldende teknisk forskrift ovenfor kote 845. Mellom kote 845 og strandlinjen skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jfr. gjeldende teknisk forskrift
- Bygg skal ikke stå nærmere vannkanten enn 30m.
- Fylling skal være maks 3 meter og skjæring skal være maks 2,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsareal for boligformålet jfr. TEK 10 § 5-6.
- Reguleringsplanen skal vise tilfredsstillende løsninger for universelt utformet standard både for uteområdet og tilkomst innomhus.

- Gjennom arealformålet skal det legges en adkomstvei fra FV 196 til Synnfjorden. Denne veien skal også være adkomstvei for BFR 8 og BFR 9. Adkomstveien skal bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Før byggetillatelse gis skal eksisterende lagerbygg rives og fjernes.
- Før byggetillatelse gis skal alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.

3.7.2 B59 - Spesielle bestemmelser for offentlig og privat tjenesteyting, BAB2 – Synnfjorden vannverk

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.6 gjelder for dette området;

- Funksjoner jfr. VA-plan for Synnfjell Øst
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 10 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2meter fra eksisterende terreng
- Reguleringsplanen skal utrede antall bygg og maksimal BYA.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universell utformet toalettfunksjon.

3.7.3 B60 - Spesielle bestemmelser for offentlig og privat tjenesteyting, område BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB10 - utjevningssasseng

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.6 gjelder for dette området;

- Funksjoner jfr. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde/største gesimshøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng.
- Reguleringsplanen skal utrede antall bygg og maksimal BYA.

3.7.4 B61 - Spesielle bestemmelser for offentlig og privat tjenesteyting, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 - pumpestasjoner, borebrønner ol.

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.6 gjelder for dette området;

- Funksjoner jfr. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde/ gesimshøyde inntil 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldene teknisk forskrift.

- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 0,5m fra eksisterende terreng.
- Arealer brukt til borebrønner skal ha inngjerding med skigard maks høyde 1,5m.

3.7.5 B62 - Spesielle bestemmelser for nåværende og fremtidig areal BOP1 - kapell (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

- Området skal kun benyttes til kapell uten gravplasser og minnelunder.
- Området skal opparbeide maksimalt 5parkeringsplass herav 3 for HC. Øvrig parkeringsareal skal løses ved BKB1.
- Det kan på området opparbeides inntil 2 bygg med maksimalt BYA 120m². Et bygg kan maksimalt være 100m² BYA.
- Bygg kan oppføres som signalbygg der materialer, utforming, fargesetting og høyder fraviker generelle bestemmelser og retningslinjer. Utforming skal utredes og illustreres ved søknad om byggetillatelse.

3.8 B63 - Råstoffutvinning (jfr. PBL §§11-9 og 11-10)

Uttak av mineralske råstoff eller vesentlige utvidelse av eksisterende massetak (500m² utvidelse eller uttaksvolum 250m³) kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan jfr. PBL Kapitel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, det vil si uttak av masser langs driftsvei for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veien.

Følgende bestemmelser gjelder for BRU1 Åssætra massetak og BRU2 Dokksfløy massetak

- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Arealformålet skal kun belyses ved aktivitet.
- Driftstid: arbeider med boring og pigging/ knusing skal kun skje mandag til torsdag mellom kl.07.00 og kl. 18.00, og på fredager mellom kl. 07.00 og 14.00. Arbeider med graving, opplasting og andre arbeidsoppgaver forbundet med masseuttaket, skal skje mellom kl.07.00 og kl. 18.00 mandag til fredag. Utenom disse tider skal det ikke forekomme virksomhet i uttaket som kan medføre støy og ulempe for omgivelsene. Arbeider med boring og pigging/ knusing skal ikke skje i perioden mellom 15.juli og 10. august, i høstferien- uke 39 og 40, i vinterferien- uke 8 og 9, samt 23.desember – 1. januar. På søndager og helligdager og mellom palmelørdag og 2.påskedag tillates ingen form for drift.
- Sprengningsarbeider i forbindelse med uttaket skal kun skje mandag til torsdag mellom kl.07:00 – 16.00.
- Driftsbygg skal ikke overstige BYA= 50m² og skal fjernes når drift i masseuttaket opphører.

3.8.1 R15 - Retningslinje for råstoffutvinning BRU1 Åssætra massetak og BRU2 Dokksfløy massetak

Samlet uttak av mineralforekomster over 10000m³ og ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

Ved regulering må det utføres en geologisk undersøkelse som redegjør for steinkvalitet og mulig forurensningsfare. Undersøkelsen må tydeliggjøre hvilke evt. tiltak som må utføres for å kvalitetssikre anlegget. Reguleringsplanene skal fastsette uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelige store ulemper for omgivelsene.

Reguleringsplanen skal sikre gode adkomstveier til massetakene.

3.9 B64 - Idrettsanlegg (jfr. PBL §§11-9 og 11-10)

Innenfor områdene BIA1 og BIA2 nord for Spåtind Sport Hotell kan tiltak i henhold til PBL §1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapitel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Der ikke annet er nevnt i kap. 3.8.1 t.o.m kap. 3.8.4 gjelder følgende bestemmelser:

- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle aktiviteter og bygg som skal inngå innenfor arealformålet.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vei/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Arealformålet skal ikke tilsås.
- Hoved materialbruk i installasjoner skal være trevirke og fargesettes med farger fra den mørke enden av brun- eller gråskalaen.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.
- Arealene tillates belyst men belysning skal være slukket etter kl. 23.00. Reguleringsplanene skal redegjøre for type belysning.

3.9.1 B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.8 gjelder for dette området;

- Bygg skal ha maks mønehøyde 7 meter for bygninger med saltak og 7 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. gjeldende teknisk forskrift.

- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.
- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og øvrige omramminger. Omramminger av vinduer og dører unntas.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Det skal ikke bygges på siluettlinjer og koller.
- All permanente gjerder skal utføres som skigard med maksimal høyde 1,1 meter.
- Eksisterende skibrakke i BIA2 skal rives/flyttes til BIA1 før BIA1 blir tatt i bruk.
- Belysning skal være retningsstyrt og ikke ha frittstående stolper høyere enn 4meter.

3.9.2 R16 - Retningslinje for Idrettsanlegg BIA1

- Arealet kan benyttes til skistadion for langrenn og skiskyting med tilhørende nødvendig infrastruktur, rulleskiløyper, sykkelløyper, ballaktiviteter og turveier.

3.9.3 B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.8 gjelder for dette området;

- All permanente gjerder skal utføres som skigard med maksimal høyde 1,1 meter.
- Eksisterende skibrakke skal rives/flyttes til BIA1 før noen øvrige tiltak utføres.
- Belysning skal være retningsstyrt og ikke ha frittstående stolper høyere enn 3meter.
- Evt. opparbeiding av rulleskitrase med asfaltert toppdekke skal i størst mulig grad skje i eksisterende traseer.
- Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.

3.9.4 R17 - Retningslinje for Idrettsanlegg BIA2

- Arealet kan benyttes til skiløyper, turveier, sykkelløyper og rulleskiløyper.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. PBL §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10)

4.1 B67 - Parkering (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områdene SPA1, SPA2, SPA3, SPA4, SPA5, SPA6, SPA7, SPA8, SPA9 og SPA10 skal det etableres utfartsparkeringer. I tillegg skal det etableres utfartsparkeringer ved BKB1 og BN1. Områdene skal inngå i godkjent reguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

Reguleringsplanene skal redegjøre for oppbygging, toppdekke og utforming av p-plassene.

Parkingsplassene skal tilpasses inn i terrenget og ha et toppdekke av grus eller asfalt. Side terrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedegen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

4.1.1 B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1

SPA1 skal opparbeides med minimum 130 plasser hvorav 4 stk. HC

4.1.2 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4

SPA4 skal opparbeides med minimum 20 plasser hvorav 1 stk. HC.

4.1.3 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5

SPA5 skal opparbeides med minimum 10 plasser.

4.1.4 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6

SPA6 skal opparbeides med minimum 50 plasser hvorav 2 stk. HC.

4.1.5 B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7

SPA7 skal opparbeides med minimum 35 plasser hvorav 2 stk. HC.

4.1.6 B73 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA8

SPA8 skal opparbeides med minimum 50 plasser hvorav 2 stk. HC.

4.1.7 B74- Spesielle bestemmelser for parkering SPA9

SPA9 skal opparbeides med minimum 25 plasser hvorav 1 stk. HC.

4.2 B75 - Veier (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Alle nye samlevereier SV1, SV2, SV3, SV6, SV7, SV8, SV9, SV10, SV11, SV12, SV13, SV15, SV16, SV18, SV19, SV20, SV21, SV22, SV23, SV24, SV25, SV26, SV28, SV29, SV30, SV33, SV34 og SV35 innenfor reguleringsplanområdene skal følge Håndbok N100, SA1.

Alle nye adkomstveier SV4, SV5, SV14, SV17, SV27, SV31, SV32 og SV36 innenfor reguleringsplanområdene skal følge Håndbok N100, A3

Unntak fra veistandard SA1 og A3 er stigningsforhold som godkjennes inntil 10% stigning, med unntak av SV5 som godkjennes med stigning inntil 12%

På strekninger på inntil 50 meter kan eksisterende samleveger og hovedadkomstveier ha maksimal stigning på 12 %.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder (jfr. PBL §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11)

5.1 B76 - LNF-områder (jfr. PBL §11-7 nr.5)

Innenfor LNFR-formålet er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jfr. Landbruk Pluss.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2, og som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Det gis retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker, og det kan stilles vilkår for eventuelle dispensasjoner med utgangspunkt i retningslinjene:

5.2 R18 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder

Ved fradeling av nye fritidseiendommer i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende, skal total tomtestørrelse normalt ikke overskride 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 1000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jfr. naturmangfoldloven (NML) § 7 jfr. §§ 8-12.

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jfr. Jordloven §§ 1 og 9 samt Jordvernsstrategien for Oppland.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

I vedlegget til planen « Oversikt eksisterende tomter» er det gjort en forhåndsvurdering av noen viktige tema som må utredes nærmere i en dispensasjonssøknad.

5.3 R19 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R30:

- Det tillates kun én boenhet pr. eiendom.
- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygning bør ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. Teknisk forskrift.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m² - BYA bør ikke overstige 190 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Minimum 2 biloppstillingsplasser a 18 m² inngår utnyttelsen. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

5.4 R20 - Retningslinjer for fradeling av bebyggt areal på landbrukseiendommer til fritidsformål

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R 30:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

5.5 R21 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål i LNF-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R30 og avgrensning for utnytting m.m. gitt i R31:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for fritidsbolig.
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jfr. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jfr. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.

- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebygd(e) eiendom(er).
- Tomta skal kobles til offentlig vann og avløpsnett eller være lavstandard fritidsbolig uten innlagt vann.
- Forholdet til støy skal avklares, jfr. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

5.6 B77 - Skogshusvær (jfr. PBL § 11-11 nr. 1)

Bygging av skogshusvær tillates når det av hensyn til driften er behov for det:

- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/ taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m^2 -BYA = 80 m^2 inkl. uthus. Maksimalt antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold, kulturminner og friluftslivet.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jfr. PBL §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11)

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist med arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

6.1 B78 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jfr. PBL § 11-9 nr. 6)

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

6.2 B79 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jfr. PBL § 11-11 nr. 5)

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som forverrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag skal utføres i perioden 15. juni til 15. september. I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig.

Unntak for forbud er fremføring av vann- og avløpsledninger samt etablering av vannforsyning fra Synnfjorden med tilhørende ledningsnett, når dette er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

7. Grønnstruktur (jfr. PBL §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommunedelplankartet er vist som grønnstruktur.

Innenfor alle områder vist med grønnstruktur kan tiltak i henhold til PBL §§1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jf PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Det skal vurderes hvorvidt tiltakene vil være til skade for kulturminner og kulturmiljø. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles ved regulering av tiltakene.

7.1 B80 - Park GP1 (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

- For GP1 skal det arronderes en sammenhengende flate med toppdekke av grus eller gress som tilrettelegges for ballaktivitet.
- Innenfor arealformålet skal det bygges nødvendige murer og/eller terrengtiltak som sikrer flaten mot SV2 og FV196. Reguleringsplanen skal definere høyder, materialbruk og utforming på murer og terrengtiltak.
- Reguleringsplanen skal vise tiltak som viser hvordan arealet skilles fra FV196.

7.1.1 R22 - Retningslinje for Park GP1

- Arealet kan ved arrangementer benyttes som ekstra parkeringsplass.

7.2 B81 - Park GP2(jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

- For GP2 skal reguleringsplan redegjøre for hvordan arealene skal benyttes og hvordan disse sammen skal danne et helhetlig område for aktivitet og rekreasjon.
- Arealene skal ikke snauhogges men det kan utføres plukkhogst for tilrettelegging av aktiviteter.
- Større terrenginngrep skal ikke forekomme. Kun mindre tiltak med maksimum fylling /skjæring på 1,5 meter for enkeltaktiviteter innenfor arealformålene.
- For GP2 kan det oppføres til sammen 12 mindre bygg. Hvert enkelt bygg skal ikke overstige mer enn 20m² BYA.
- Bygg skal ikke ligge nærmere Synnfjorden enn 20meter.
- Materialbruk og farger på bygg og installasjoner skal underordne seg omgivelsene.

7.2.1 R23 - Retningslinje for Park GP2

- Arealene kan benyttes til naturpark og/eller kulturpark med gjenvinningsbare installasjoner, lekearealer, klatrepark, natursti, turveier, bål og leirplasser, glamping

med maksimalt 12 hytter, hundeløyper, hesteinnhegning og tilsvarende reversible aktiviteter.

- Sanitær og annet kommersielle behov skal dekkes innenfor BKB1.
- Arealet skal ikke inneha eget parkeringsareal. Dette behovet skal dekkes opp i BKB1

7.3 B82 - Turdrag GTD1 t.o.m. GTD (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områdene angitt som turvei GTD 1 t.o.m. GDT 44 kan tiltak i henhold til PBL §1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapitel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Der ikke annet er nevnt i kap. 7.3.1, tom. kap. 7.3.10 gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor disse arealene skal det opparbeides turveier. Turveiene skal ha en buffersone på minimum 5 meter til tilgrensende formål. I buffersonen skal i terreng og vegetasjon bevares.
- Turveiene skal der ikke annet er angitt ha en toppflate med bredde 2meter.
- Kun toppvegetasjon og humuslag skal fjernes. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øvrig humuslag legges til side langs med turveitrassen i ranker på maksimalt 2 meters høyde. Rankene skal legges på duk og ikke skade eksisterende terreng eller vegetasjon.
- Trær til side for traseen skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.
- Turveien skal bygges med egnet kjøretøy for smale traser og skrått terreng.
- All aktivitet utenfor turtraseen skal redegjøres for og avklares i reguleringsplanen. Ved nødvendig anleggsarbeid utenfor traseen som snuplasser skal det benyttes duk under bærelag og område skal istandsettes etter anleggsperiodens slutt.
- Turveiene skal bygges på et bærelag av knust fjell med tilpasset tykkelse etter underlagets beskaffenhet men med et minimum på 0,2 meter og maksimum på 0,4 meter.
- Turveien skal i bløtt terreng og på andre egnede arealer legges på et dekke av geonett og duk før bærelagsmasser legges i et lag på 0,2meter dybde.
- Ved myr skal topplaget ikke fjernes før geonett og duk legges ut.
- Reguleringsplanene skal redegjøre for hvilke strekninger som skal bygges med geonett og duk. Kommunen kan be om dokumentasjon på undergrunnens beskaffenhet.
- Ved alle vannsig/bekker skal det legges stikkrenner med tilstrekkelig dimensjon.
- Ved større bekkedrag skal det bygges broer. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvor, antall, størrelse og utforming.
- Turveiene skal bygges med ett topplag av grus. Toppdekke skal være minimum 10 cm tykt og dekke alle underliggende lag.
- Turveien skal kun ha grøft der terrenget ikke faller vekk fra selve traseen. Grøftedybden skal være minimum 0,3meter og maksimum 0,5 meter.

- Sideterrenget skal ikke berøres utover nødvendig terrengbearbeiding.
- Berørt sideterreng skal istandsettes med et topplag av humusmaterialer.
- Reguleringsplanene skal redegjøre for hvordan turveien tilpasses omliggende terreng med lengdesnitt, tverrsnitt og høydesatt illustrasjonsplan der alle terrengingrep er illustrert.
- Turveiene skal skiltes jfr. Skiltplan for Synnfjell Øst.
- Alle kulturminner og tilhørende vernesoner langs med turdragene er fredet ved kulturminneloven §§ 4,6 og 8 og skal ikke berøres. Evt. tilrettelegging, synliggjøring og informasjonstavler ved kulturminner skal avklares med Fylkeskommunens kulturminneavdeling for hvert enkelt tilfelle eller gjennom reguleringsplan.

7.3.1 B83- Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1

For GTD1 gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveien skal anlegges som et fortau langs kommunal vei
- Fortauet skal være 2m bredt
- Fortauet skal være skilt fra veikant med grøntsone på minimum 1meter bredde.
- Fortauet skal asfalteres.
- Fortauet kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 3 meter

7.3.2 B84 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2

For GTD2 gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveien skal anlegges gjennom eksisterende hytte/hotellområde. Bredde på turveien tilpasses omliggende terreng/tomtegrenser men minimumsbredde 1,5meter og maksimumsbredde 3 meter.
- Turveiparsellen kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 3meter.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan parsellen sammenføres med GTD3 og GTD4

7.3.3 B85 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3

For GDT3 gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveien skal være 5 meter bred og tilrettelagt for rulleski med toppdekke av asfalt.
- Bærelagtykkelse skal tilpasses bruk av asfalt som topplag.
- Turveiparsellen kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 4meter.
- Turveiparsellen skal tilslutte seg rulleskitrase i BIA2.
- Turveiparsellen skal tilslutte seg utfartsparkering i BKB1 og GTD2.

- Deler av trasene skal samlokaliseres med vann og avløpstrase. Kumlokk og andre tekniske installasjoner skal legges til gruset skulder av trassen.

7.3.4 B86 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD18, GTD29, GTD30, GTD39 og GTD40

For nevnte parseller gjelder følgende utover kap 7.3.

- Deler av trasene skal samlokaliseres med vann og avløpstrase.

7.3.5 B87 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD18, GTD19, GTD20, GTD21, GTD23, GTD26, GTD27, GTD28, GTD29, GTD30 og GTD31

For nevnte parseller gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveiparsellen skal være 3 meter bred med grusdekke og i tillegg inneha tilrettelegging med fjerning av trær, stubb og store steiner i sideterreng i en bredde av 2meter på hver side av turveien.
- Turveiparsellene kan bygges med bærelag av stedlige masser.

7.3.6 B88 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43

For GTD43 ved Gråberga gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveiparsellen skal bygges som en svevende konstruksjon fundamentert på stolper i fjell.
- Konstruksjonen skal ha rekkverk på en side.

7.3.7 B89 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD46

For GTD46 (rundt fjorden) gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveiparsellen skal bygges som en svevende konstruksjon fundamentert på stolper i terreng.
- Konstruksjonen skal ha rekkverk på en side.
- Konstruksjonen skal ikke ha kontakt med terrenget annet enn via bærende stolper og ende-/startpunkt.

7.3.8 B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD 24 og GTD25

For GTD24 og GTD25 gjelder følgende utover kap 7.3.

- Turveiene skal være 5 meter bred og tilrettelagt for tidligkjøring av skiløyper.
- Toppdekket skal være delt i to hvor en bredde på 3 meter skal være asfaltert og de øvrige 2 meter skal ha grusdekke.

- Bærelagtykkelsen skal tilpasses bruk av asfalt som topplag.
- Turveiparsellene skal gå gjennom BFT2 og danne en sluttet runde.
- Turveiparsellen GDT25 skal gjennom reguleringsplan vurderes bygget med planfri passering av kjøreveier. Broer skal være utført i trevirke. Broene skal være dimensjonert for traktor/løypemaskin.

7.3.9 B91 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37

For GTD37 gjelder følgende utover kap 7.3.

Innenfor turdraget skal det opparbeides en tradisjonell stier med vegetasjonsrydding og enkle terrengarrangeringer som fjerning av stubber i en bredde av 1 meter.

7.3.10 B92 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD15, GTD16, GTD17, GTD33 og GTD34

For nevnte parseller gjelder følgende utover kap 7.3.

- Innenfor disse turdragparsellene skal det legges til rette for vintertraser med skiløyper med vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarrangeringer med fjerning av trær, stubber og større steiner i en bredde på 7 meter.

7.3.11 B93 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD38

For GTD38 gjelder følgende utover kap 7.3.

- Innenfor denne turdragparsellen skal det legges til rette for en offentlig tilgjengelig toalettfunksjon lokalisert ved utfartsparkering SPA9

7.4 B94 - Friområde (jfr. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områdene angitt som friområde GF1 til GF 9 kan tiltak i henhold til PBL §1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapitel 12

- Innenfor disse arealene skal det bygges ulike stopp punkter som rasteplasser, utsiktspunkter og ramper.
- Kun toppvegetasjon og humuslag skal fjernes. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øvrig humuslag legges til side i ranker på maksimalt 2 meters høyde. Rankene skal legges på duk og ikke skade eksisterende terreng eller vegetasjon.
- All terrengarrangering skal utføres skånsomt med maksimum fylling/skjæring på 0,5 meter.
- Trær tilside for arealene skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.
- Stopp punkter skal bygges med egnet kjøretøy for små arealer og skrått terreng.
- All aktivitet utenfor arealene skal redegjøres for og avklares i reguleringsplanen. Ved nødvendig anleggsarbeid utenfor stopp punktene som snuplasser skal det benyttes duk under bærelag og område skal istandsettes etter anleggsperiodens slutt.

- Alle stopp punkter skal ha samme uttrykk i utforming og materialbruk.
- Alle konstruksjoner skal være utført i trevirke, naturstein, stål eller betong.
- All fargesetting skal være i gråskala eller ubehandlet.

7.4.1 B95 – Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synnademningen

For nevnte friområder gjelder følgende utover kap 7.4.

- Rasteplassene skal bestå av informasjonstavler, benker, bord, bål plass og «gapahuk» tilpasset landskapet. Brygger/ utsiktstårn for opphold over vann/land skal vurderes gjennom reguleringsplan.

7.4.2 B96 – Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.

For GF6 gjelder følgende utover kap 7.4.

- Arealet skal være universelt utformet.
- Innenfor arealet skal det være informasjonstavler, benker, bord, bål plass og gapahuk tilpasset landskapet.
- Arealet skal bestå av en tilførsels rampe/kloppvei til fiskebrygge og fiskebrygge.
- Rampe og fiskebrygge skal bygges som en svevende konstruksjon fundamentert på stolper i terreng/fjell.
- Konstruksjonene skal ikke ha kontakt med terrenget annet enn via bærende stolper og ende-/startpunkt.
- Tilførselsrampe og fiskebrygge skal ha rekkverk.
- Belysning skal vurderes gjennom reguleringsplan.
- Området skal ha en universelt utformet toalettfunksjon.

7.4.3 B97 – Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen

For GF1 og GF2 gjelder følgende utover kap 7.4.

- Arealene skal være universelt utformet.
- Innenfor arealene skal det være informasjonstavler og benker tilpasset landskapet.

7.4.4 B98 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen

For GF3 gjelder følgende utover kap 7.4.

- Arealet skal ha deler av anlegget universelt utformet.

- Innenfor arealet skal det være informasjonstavler, benker, bord, sovemuligheter, bål/grillplass og «gapahuk» tilpasset landskapet.
- Arealet skal bestå av en tilførsels rampe/kloppvei til oppholdsbygge og takkonstruksjon for opphold under tak.
- Rampe og oppholdsbygge og tak skal bygges som en svevende konstruksjon fundamentert på stolper i terreng/fjell.
- Konstruksjonene skal ikke ha kontakt med terrenget annet enn via bærende stolper og ende-/startpunkt.
- Tilførselsrampe og oppholdsbygge skal ha rekkverk der konstruksjonen er mer enn 0,3meter over terreng.
- Arealet skal ha en universelt utformet toalettfunksjon.

8. Hensynssoner (jfr. PBL § 11-8)

Dette er arealer hvor det må vises særlige hensyn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene og setter krav til ytterligere utredninger i forbindelse med videre planlegging.

8.1 B99 - Bestemmelser til hensynssoner for ras og skred – H310 (jfr. PBL § 11-8 bokstav a)

All virksomhet innenfor hensynssonene H310 skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Før eventuelle tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 1-6, kan iverksettes må reell fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang utredes.

Nødvendige sikringstiltak skal innarbeides i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.

8.2 B100 - Bestemmelser til hensynssoner med særlige hensyn – H570 (jfr. PBL § 11-8 bokstav c)

Innenfor hensynssonene H570_1, 570_2, H570_3 skal det ikke utføres maskinell virksomhet som skader kulturminner og omkringliggende hensynssone. Alle kulturminner og tilhørende vernesoner er fredet ved kulturminneloven §§ 4,6 og 8 og skal ikke berøres. Evt. tiltak innen for hensynssonen skal avklares med Fylkeskommunens kulturminneavdeling for hvert enkelt tilfelle eller gjennom reguleringsplan.

- Unntatt fra bestemmelsen er preparering av skiløyper, utkjøring av ved på vinterføre med snøscooter der aktiviteten ikke etterlater seg spor i terrenget

8.3 B101 - Bestemmelser til hensynssoner for felles planlegging (jfr. PBL § 11-8 bokstav e)

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som hensynssone 810, gjennomføringssoner:

- H810_1 Spåtind Sport Hotell
- H810_2 Gråberga
- H810_3 Huldreheimen
- H810_4 Klevmosætervegen
- H810_5 Storslåtte
- H810_6 Krokhølen
- H810_7 Åssætra
- H810_8 Nylen
- H810_9 Nysætra

I disse områdene kreves grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og opparbeidelse av områdene.

8.4 B102 – Bestemmelser til hensynssoner for bevaring av landskap H550 (jfr. PBL § 11-8 bokstav c)

- I område med hensynsone H550 skal vegetasjon og terreng bevares som det er med kun plukkhogst. Enkel rydding for tilrettelegging av stier er tillatt.
- Enkle, ikke stasjonære tiltak, som benker kan settes ut langs stier og tråkk.

8.5 B103 – Bestemmelser til hensynssoner for bevaring av naturmiljø H550 (jfr. PBL § 11-8 bokstav c)

- I område med hensynsone H550 skal vegetasjon og terreng bevares som det er uten noen form for tilrettelegging, med unntak av regulert turvei.
- Enkle, ikke stasjonære tiltak, som benker kan settes ut langs stier og tråkk.



NORDRE LAND
KOMMUNE