



NORDRE LAND
KOMMUNE

Kommunedelplan Synnfjell syd

Bestemmelser og retningslinjer
20.9.2016

Innhold

1. BESKRIVELSE	5
1.1 Planens rettsvirkning	5
1.2 Innholdet i kommunedelplanen – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer.....	5
1.3 Automatisk fredete kulturminner.....	6
1.4 Forhold til jordloven.....	6
1.5 Forholdet til naturmangfoldloven	6
1.6 Definisjoner og ordforklaringer	6
2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (jf. PBL § 11-9)	8
2.1 <u>B1</u> - Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr.1).....	8
2.2 <u>B2</u> - Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)	8
2.3 <u>B3</u> - Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)	9
2.4 <u>B4</u> - Vann og avløp (jf. PBL § 11-9 nr. 3, 4 og 8).....	9
2.4.1 <u>R1</u> – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplaner	9
2.4.2 <u>R2</u> – Retningslinje for grunnvannsbrønner.....	10
2.5 <u>B5</u> - Rekkfølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 4)	10
2.6 <u>B6</u> - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrensener mot fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 11	
2.7 <u>B7</u> - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.5 og 11-11 nr. 5) 11	
2.7.1 <u>R3</u> - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder11	
2.7.2 <u>R4</u> - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer.....	12
2.8 <u>B8</u> - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.6 og 11-11 nr. 5)	13
2.9 <u>B9</u> - Universell utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	13
2.10 <u>B10</u> - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr.5).....	13
2.11 <u>B11</u> - Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr.5).....	14
2.12 <u>B12</u> - Parkering (jf. PBL § 11-9 nr.5)	14
2.13 <u>B13</u> - Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	15
2.13.1 <u>R5</u> - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak	16
2.14 <u>B14</u> - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6 og 8).....	16
2.14.1 <u>R6</u> – Inngjerding av fritidseiendommer.....	17
2.15 <u>B15</u> – Berggrunn (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	17
2.16 <u>B16</u> - Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	17
2.17 <u>B17</u> - Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	17
2.18 <u>B18</u> - Flom og skred (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18

2.19	<u>B19</u> - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7).....	18
	2.19.1 <u>R7</u> - Hensyn til verneverdige bygg	18
2.20	<u>B20</u> - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)	18
3.	BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF. PBL §§ 11-9 og 11-10).....	20
3.1	<u>B21</u> - Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1)	20
3.2	<u>B22</u> – Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	20
	3.2.1 <u>R8</u> – Tomtestørrelse	21
3.3	<u>B23</u> – Eksisterende fritidsbebyggelse (jf PBL §§ 11-9 og 11-10)	21
3.4	<u>B24</u> – Framtidig fritidsbebyggelse, F-områder (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	22
	3.4.1 <u>R9</u> - Retningslinjer for terrengtilpasning	23
3.5	<u>B25</u> – Fritids- og turistformål (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10).....	23
	3.5.1 <u>R10</u> - Retningslinjer for regulering av område FT1.....	23
3.6	<u>B26</u> - Næringsområder (jf. PBL § 11-10)	23
4.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10) 24	
4.1	<u>B27</u> - Parkering	24
4.2	<u>B28</u> - Veger.....	24
4.3	<u>B29</u> - Turveger	24
5.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER samt reindrift (jf. PBL § 11-11).25	
5.1	<u>B30</u> – LNFR-områder	25
5.2	Retningslinjer for behandling av søknader i LNF-områder.....	25
	5.2.1 <u>R11</u> - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder	25
	5.2.2 <u>R12</u> - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNFR-områder	26
	5.2.3 <u>R13</u> - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal til boligformål i LNFR-områder.....	26
	5.2.4 <u>R14</u> - Retningslinjer for fradeling av ubebygde areal til boligformål i LNFR-områder.....	26
	5.2.5 <u>R15</u> - Retningslinjer for tiltak på eksisterende Bebygde fritidsboligeiendommer i LNFR-områder.....	27
	5.2.6 <u>R16</u> - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal på landbrukseiendommer til fritidsformål	27
	5.2.7 <u>R17</u> - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål i LNFR-områder	28
	5.2.8 <u>R18</u> - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNFR-områder	28
5.3	<u>B31</u> - Kårbolig (Jf. pbl § 11-11 nr 1).....	29
5.4	<u>B32</u> - Skogshusvær (Jf. pbl § 11-11 nr 1).....	29
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jf. PBL § 11-9 og 11-11)	30

6.1	<u>B33</u> - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (JF. PBL § 11-9, nr. 6).....	30
6.2	<u>B34</u> - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (JF. PBL § 11-11, nr. 5).....	30
7.	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8)	31
7.1	<u>B35</u> - Bestemmelser til hensynssoner ras og skred, H310 (jf. PBL § 11-8 bokstav a)	31
7.2	<u>B36</u> - Bestemmelser til hensynssoner annen fare H390 (jf. PBL § 11-8 bokstav a)	31
7.3	<u>R19</u> – Retningslinjer til soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)	31
7.4	<u>B37</u> - Bestemmelser til båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d).....	32
7.5	<u>B38</u> - Bestemmelser til soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e) ...	32

1. BESKRIVELSE

1.1 Planens rettsvirkning

Planområdet for kommunedelplan Synnfjell syd er avgrenset med plangrense (KpGrense) på plankart datert 2.2.2016. Denne kommunedelplanen erstatter store deler av arealet i kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt i kommunestyret i sak 63/96, den 3.9.96. Arealet innenfor tidligere kommunedelplan som går utenfor denne planens planområde, inngår i kommuneplanens arealdel.

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

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, jf. 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, jf. 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 ikke vist enkeltvis i plankartet, men hensynssonene H570_1 og H570_2 etter § 11- 8 bokstav c 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. Kulturminner som er berørt av utbyggingsområder er vist med hensynssonene H730 etter § 11-8 bokstav d. Alle fredete kulturminner med sikringssone er vist i eget temakart vedlagt planen.

1.4 Forhold til jordloven

Der det ikke foreligger godkjent reguleringsplan gjelder jordlovens §§ 9 og 12, jf. 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, jf. 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 jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og

pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

Anneks

Lite frittstående bygg med mulighet for varig opphold, f.eks. overnatting. Annekset skal være et supplement til hovedhytta på tomta.

2. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (jf. PBL § 11-9)

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

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

For områder som er avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2), kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

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 (jf. PBL § 11-9 nr. 2)

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

Utbyggingsavtalene skal sikre anlegg av infrastruktur slik som veg, gateløp, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og liknende. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og / eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger.

For næringsområder skal utbyggingsavtalene sikre teknisk infrastruktur, slik som 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 og reguleringsplanenes intensjoner. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/ -rekkefølge.

Ved vurdering av den finansiering 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.

Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og helst sammen med forhåndsvarsling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen forhandles fram av rådmannen parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget, og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planen. Avtalen underskrives før kommunestyrebehandlingen av planen med forbehold om rettsgyldig reguleringsplan.

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

2.3 B3 - Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk, jf. PBL § 11-9 nr. 3.

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

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

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 felles renseanlegg og vannforsyning i tråd med vann- og avløpsplanen.

Vann- og avløpsplanen skal inneholde løsninger for vannforsyning og avløp for samtlige eksisterende og nye tomter innenfor reguleringsplanen. Den skal også vise håndtering av overvann. **Forholdet til vannressursloven og konsesjon for vannuttak skal avklares i reguleringsplaner og tilhørende vann- og avløpsplaner.**

Vann- og avløpsplanen skal utarbeides med utgangspunkt i forurensningsforskriften del 4 og VA-norm for Nordre Land kommune. Ved valg av renseanlegg under 50 pe skal i tillegg lokal forskrift for utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg som ikke overstiger 50 pe legges til grunn.

Vann- og avløpsplanen skal inneholde særskilt resipientvurdering av de resipienter som vil motta utslipp av rensed 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 avløpsplaner

I forbindelse med vann- og avløpsplaner må alle eksisterende vannforsynings- og avløpsanlegg 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 tappepunkt for sløkkevann vurderes i vann- og avløpsplanen.

Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

2.4.2 **R2** – Retningslinje for grunnvannsbrønner

Ved etablering av grunnvannsbrønner bør det utføres vannkjemiske analyser. Det bør analyseres for radon og tungmetaller i tillegg til standard vannkvalitetsparametere.

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

Rekkefølgekrav i reguleringsplan

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

Fellestiltak

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: Fellestiltak

Fellestiltak	Omfang/lengde
P2 - Utfartsparkering Øst.	P-plass til minst 70 biler
Opprustning av stinett, Storhaugen-Golan-Kuftehøgda.	Delvis utenfor planområdet. Vist på eget kartvedlegg.
Del av adkomstveg til utfartsparkering vest (SV1).	Adkomstveg til vestre parkering, jf plankart.
P1 - Utfartsparkering vest.	P-plass til minst 70 biler
TV2 - Kulturminneløype/ turveg Langhaugen.	Jf. plankart.
TV1 - Turvei fra utfartsparkering vest til Hugulitjern.	Jf. plankart.

Rekkefølgekravet videreføres i alle reguleringsplaner.

2.6 **B6 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5)**

Fylkesveg 186 har funksjonsklasse E som innebærer lite streng holdning til etablering av nye avkjørsler, og 15 meter byggegrense.

2.7 **B7 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. 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. Hugulitjern, Nedre Karusstjern og Abortjern, er bygge- og anleggstiltak etter PBL kap. 20 forbudt.

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

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Unntak fra byggeforbudet:

Pumpehus knyttet til landbruksnæring tillates i byggeforbudssonen jf. PBL § 11-11 nr. 4.

2.7.1 **R3 - 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 formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, riving 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.

- Det tillates ikke nye anlegg for avløp til 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 bebygd areal (m²-BYA). Mønehøyde 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 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak
-

2.7.2 R4 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

I tillegg til retningslinjene i R3 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/ skjermet 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 B8 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr.6 og 11-11 nr. 5)

Langs alle vassdrag i kommunen 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, jf. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.

2.9 B9 - Universell utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 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.

Bygg og anlegg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier, gangveier og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom/ kjøkken og soverom/ -mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet, og 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 B10 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. 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 høgspenlinje. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nye boligområder og ved fortetting/endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til ute- og oppholdsarealer:

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

Halvparten av dette behovet skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet, resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.

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.

Areal som har vært i bruk til barn og unges lek- og opphold, skal ved omdisponering til annen bruk erstattes av areal med tilsvarende kvalitet.

2.11 B11 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr.5)

Formålet med bestemmelsen er å regulere bruken av skilt og reklameinnretninger tilknyttet næringslivet innenfor kommunedelplan Synnfjell syd.

Før skilt kan settes opp skal kommunen godkjenne en felles skiltplan for kommunedelplanområdet. For øvrig skal skilt- og reklameinnretninger følge bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel.

2.12 B12 - Parkering (jf. 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 boligenheter 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 og offentlige bygg.

Tabell 2: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

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	1	25 m2 bruksareal
Industri/ lager	1	100 m2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	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 B13 - Estetikk (jf. 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 særpreget, 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 skal legges til side slik at frøbanken tas vare på og benyttes til revegetering.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. 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 luftstrekk av kabler tillates ikke.

Utebelysning på hytter skal festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på hytter.

2.13.1 R5 - 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, i forhold til 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 kulturminne og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.

Ved beplantning og bygging av veg, bane 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, kan kommunen kreve at det skal utredes et alternativ der tre nyttes som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning).

2.14 B14 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. 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.

Reguleringsplan må vise eksisterende og nye turstier og skiløypetraseer.

2.14.1 R6 – Inngjerding av fritidseiendommer

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

Etter søknad kan det tillates inngjerding av inntil 200 m² uteareal pr. tomt, eller inntil 40 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 15 m fra bygning. Inngjerding i tun er tillatt når avstand til anneks/uthus er maks. 15 meter fra nærmest hyttevegg. Gjerdene bør utformes i tre og tilpasses omgivelsene når det gjelder fargevalg. Grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerdene som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Ved oppsetting av gjerder skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

2.15 B15 – Berggrunn (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 10 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.

2.16 B16 - Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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.

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

2.17 B17 - Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Gjeldende 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 overskrides.

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

2.18 B18 - Flom og skred (jf. 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 lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

2.19 B19 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. 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 R7 - Hensyn til verneverdige bygg

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 jf. kml. § 25.

2.20 B20 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)

UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Reguleringsplaner skal avklare byggegrensar, utnyttelsesgrad, tomtestørrelser, bygningers volum, fargebruk og tomtearronding.

FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR

Reguleringsplaner skal vise eksisterende og nye stier og løyper.

I reguleringsområde H810_1 (Langhaugen) må det legges til rette for skiløypetrase og turveg mellom utfartsparkeringen P2 og eksisterende løypenett.

LANDSKAP

Konsekvenser ny utbygging vil ha for landskapet skal belyses i reguleringsplaner. 3D-modell og illustrerende terrengsnitt kan kreves dersom det er behov for å avklare utbyggingens

påvirkning av landskapet. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplan.

I terreng med fall mellom 1:4 og 1:6 skal reguleringsplanen inneholde særlige bestemmelser for terrengtilpassing.

Spesielt for områdene F5, F9, F15, F16 og F19

Disse områdene ligger eksponert til og det skal derfor legges stor vekt på å dempe bebyggelsens fjernvirkning ved utforming av reguleringsplanen. Reguleringsplanen må inneholde en vurdering av dagens landskapskvaliteter i området og visualisering av konsekvenser som planlagte tiltak/utbygging vil ha for landskapet. Ved utforming av reguleringsplan skal det vurderes lavere utnyttelsesgrad per tomt, lavere gesims- og mønehøgde, forbud mot oppstugu/takoppløft o.l., større tomter, gruppering av bebyggelsen og tunløsninger. Bebyggelsens farge og taktekking skal også bidra til å dempe fjernvirkningen av området.

VEGER

Reguleringsplaner må dokumentere nye vegers stigningsforhold, landskap-/terrengtilpassning og vise utslag på skjæringer og fyllinger.

Felles adkomstveier skal i sin helhet vises på reguleringsplan med arealformål. Veier skal dokumenteres i illustrasjonsplan, lengdesnitt og tverrsnitt med eksisterende og nytt terreng.

Det skal vises adkomst til alle tomter på plankartet.

Utbedring av stigningsforhold på eksisterende hovedadkomstveier i reguleringsområde H810_2 (Hugulia) og F15 (Slåtthaugen) må avklares i reguleringsplanen, jf. B26.

ANLEGGSRIGG OG DEPONI

Reguleringsplaner skal vise egnede områder for anleggsrigg og massedeponi. Slike områder skal søkes løst i fellesskap for flere grunneiere. Dersom dette ikke kan anlegges innenfor planområdet må det gjøres rede for hvordan dette skal løses.

Reguleringsplaner skal også inneholde bestemmelser om istandsetting av områder for anleggsrigg og deponi.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF. PBL §§ 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

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 B21 - Unntak fra plankrav (jf. 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 eller nåværende boligbebyggelse, og som er i tråd med bestemmelsene B22 eller B23.
- Tiltak på tomtene T2-T75 under forutsetning at det er i tråd med bestemmelsene B22 eller B23.
- Tiltak på tomten T1 under forutsetning at det er i tråd med bestemmelse B24.

3.2 B22 – Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende boligbebyggelse, samt tomtene T2-T8 kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp 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 jf. 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.

- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

3.2.1 R8 – Tomtestørrelse

Ved fradeling av tilleggsarealer eller nye tomter for boligbebyggelse, kan totalt tomteareal være mellom 600 og 1.500 m². Etter fradeling skal avgivereiendommen ikke være mindre enn 600 m² og grad av utnyttning skal ikke overstiges. Tomter som fradeles skal være egnet til boligbebyggelse, både med hensyn til størrelse, topografi og avgrensning.

3.3 B23 – Eksisterende fritidsbebyggelse (jf PBL §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende fritidsbebyggelse, samt tomtene T9-T75, 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.
- Bygninger skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 18 og 35 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs 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. Større terrenngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- Taket skal tekkes med torv av stedegen vegetasjon eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper og flaggstenger tillates ikke.
- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.

3.4 **B24 – Framtidig fritidsbebyggelse, F-områder (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)**

GENERELT

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m²-BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimal tillatt størrelse på hovedhytta er 160 m²-BYA.
- Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m² - BYA for hver bygning. Maksimal mønehøgde for anneks, uthus eller garasje er 5 meter. Anneks kan ha kjøkken og bad, og kan ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytta. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.
- For hovedhytta skal, der ikke annet er angitt, mønehøyde ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng for bygninger med saltak og 6 meter gesimshøyde for bygninger med pulttak. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøgde og gesimshøgde 6,3 meter.
- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Bygninger skal males med farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og øvrige omramminger. Tynne prefabrikkerte omramminger av vinduer unntas.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Byggeområder og felles adkomstveier skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng beholdes.
- 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 terrasserings i terrenget. Det skal ikke bygges på siluettlinjer og åstopper.

SPESIELLE BESTEMMELSER I BRATT TERRENG

Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4.

I terreng med helning mellom 1:4 og 1:6 kan bygning ikke ha totalbredde mer enn 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 på samme bygningsflate som fritidsbebyggelsen i bredde/dybderetning, men løses i lengderetning med kotene eller på annen kotehøyde. Maksimal størrelse på hovedhytta er 100 m².

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE F6, F7, F8, F10, F11, F12, F13, F14, F22, F24 OG F25

Innenfor disse områdene kan utnyttingsgraden pr. eiendom være maksimalt 215 m²-BYA, fordelt på 3 bygninger og inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimal størrelse på hovedhytta er 120 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 35 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

3.4.1 **R9 - Retningslinjer for terrengtilpasning**

Tomtene skal i minst mulig grad endres fra eksisterende terreng. Kun nødvendig anleggsflate skal arronderes. Ved planering av byggeflate skal terrengendringene være minst mulige. Fylling bør ikke være høyere enn 1 meter og forholdet mellom fylling og skjæring bør være 40/60. Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi. Skjæring kan erstattes med natursteinmur. Fritidsboligen, anneks og garasje skal ikke ligge på ytterkant av fyllingstopp men inntrukket på tomten.

3.5 **B25 – Fritids- og turistformål (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)**

Innenfor område FT1 kan tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

3.5.1 **R10 - Retningslinjer for regulering av område FT1**

Reguleringsplan må avklare forholdet mellom bebyggelse til næringsvirksomhet og private fritidsboliger.

3.6 **B26 - Næringsområder (jf. PBL § 11-10)**

Tiltak i område T1 kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning 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. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift.

For eksisterende næringseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt % -BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.

Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

4.1 B27 - Parkering

Innenfor områdene P1 og P2 skal det etableres utfartsparkering. Områdene skal inngå i godkjent reguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

4.2 B28 - Veger

Nye samleveger og hovedadkomstveger til områder for bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende veiklasse 3 i normaler for landbruksveger (Landbruks- og matdepartementet M-0677).

På strekninger på inntil 50 meter kan eksisterende samleveger og hovedadkomstveger ha maksimal stigning på 14 %.

Vegene SV 4, AV1 og AV2 kan bygges som enkle bilveger uten krav om reguleringsplan.

4.3 B29 - Turveger

Turvegene TV1 og TV2 skal bygges for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn eller rullestol. De skal ha et fast og jevnt toppdekke og tilfredsstillende krav til universell utforming med tanke på stigningsgrad. Bruksbredde skal være minimum 1,5 meter. Turvegene skal skiltes og merkes i henhold til Merkehåndboka (DNT, Friluftsrådenes landsforbund, Innovasjon Norge) og godkjent skiltplan.

Turvegene skal inngå i godkjent reguleringsplan før de kan bygges.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER samt reindrift (jf. PBL § 11-11)

5.1 B30 – LNFR-områder

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 jf. 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.

5.2 Retningslinjer for behandling av søknader i LNF-områder

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

5.2.1 R11 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder

Ved fradeling av nye bolig- eller fritidseiendommer i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende, skal total tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av *eksisterende* bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

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

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. 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.

5.2.2 R12 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNFR-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Omfanget må være begrenset til to boenheter innenfor én bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Taket 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 jf. 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.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

5.2.3 R13 - Retningslinjer for fradeling av bebygde areal til boligformål i LNFR-områder

Bebygde areal kan være gårdstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gårdsbruk, som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde areal til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gårdstunet.

5.2.4 R14 - Retningslinjer for fradeling av ubebygde areal til boligformål i LNFR-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebygd(e) boligeiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.

- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Tomta bør ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen jf. Trafikksikkerhetsplan og Opplæringsloven.
- Ved utforming av tomter skal det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygde.
- Fradeling av nye tomter 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 søknad om fradeling.

5.2.5 **R15 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende Bebygde fritidsboligeiendommer i LNFR-områder**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Det tillates kun én fritidsenhet pr. eiendom.
- Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene 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 jf. 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.

5.2.6 **R16 - Retningslinjer for fradeling av bebygde 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 R11:

- 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.

5.2.7 **R17 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål i LNFR-områder**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller 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, jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebyggd(e) eiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bolig bør ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- For tiltak på ubebygde tomter til boligformål skal kriterier i R12 vurderes.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R15 vurderes.
- 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.

5.2.8 **R18 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNFR-områder**

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R11:

- Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene, og bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygningen skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og taket skal være teknet med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Det for eksisterende næringseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt % - BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.
- Virksomheten ikke skal påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støyberegning kan kreves.

5.3 **B31 - Kårbolig (Jf. pbl § 11-11 nr 1)**

Bygging av kårbolig tillates på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres som en del av tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av kulturlandskapet i området. Bygget skal ikke berøre dyrka mark.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til takvinkler, materialvalg, dimensjoner og farger.

5.4 **B32 - Skogshusvær (Jf. 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/ takteking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m²-BYA =80 m² 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 og friluftslivet.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jf. PBL § 11-9 og 11-11)

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

6.1 B33 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (JF. 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 B34 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (JF. 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.

7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. 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.

7.1 B35 - Bestemmelser til hensynssoner ras og skred, H310 (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

All virksomhet innenfor hensynssonene H310_1 – H310_5 skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Før eventuelle tiltak, jf. 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.

7.2 B36 - Bestemmelser til hensynssoner annen fare H390 (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor hensynssonene H390_1 og H390_2 er det stor sannsynlighet for forurensende svartskifer i berggrunnen. Innenfor sonene gjelder følgende bestemmelser:

- Sprengning, pigging og knusing av berggrunnen er ikke tillatt.
- Ved nybygg skal det benyttes membran klasse A som radonsperre.
- Ved søknad om bygging på ubebygde tomter skal det gjøres nærmere grunnundersøkelse for å avklare eventuell risiko for forurensning som følge av planlagte tiltak.

7.3 R19 – Retningslinjer til soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)

Innenfor hensynssonene H570_1, H570_2 og H570_3 skal det tas spesielt hensyn til kulturminner og omkringliggende arealer ved planlegging og gjennomføring av alle tiltak. Alle tiltak innenfor sonene skal godkjennes av kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

For hensynssone H570_3 ved Langhaugen skal det utarbeides skjøtselsplan i samarbeid med Oppland fylkeskommune. Denne må avklare skjøtsel av kulturminner, turveg, annen tilrettelegging og hvordan skogen innenfor området kan driftes. All tilrettelegging i tilknytning til kulturminnene skal skje i samråd med Oppland fylkeskommune.

7.4 B37 - Bestemmelser til båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d)

Kulturminnene innenfor sonene H730 er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor sonene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

7.5 B38 - Bestemmelser til soner for felles planlegging (jf. 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 Langhaugen
- H810_2 Hugulia

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



NORDRE LAND
KOMMUNE