



NORDRE LAND  
KOMMUNE

# Synnfjell øst

## Kommunedelplan 2018-2030

### Bestemmelser og retningslinjer

2. gangs høring xx.xx.xx – xx.xx.xx

---

Behandlet i sak xx/xx formannskapet xx.xx.xx

# Innhold

<b>1. Beskrivelse</b> .....	<b>7</b>
1.1 Planens rettsvirkning .....	7
1.2 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
<b>2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jf. pbl § 11-9)</b> .....	<b>10</b>
2.1 B1 - Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1).....	10
2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2) .....	10
2.3 B3 - Energi (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8) .....	11
2.4 B4 - Vann og avløp (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 4 og 8).....	11
2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) .....	12
2.5.1 B6 - Rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A (jf. pbl § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og § 11-10) 15	15
2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylene (Gjennomføringssone 810_8).....	15
2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringssone 810_7).....	16
2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringssone 810_6).....	16
2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringssone 810_4) .....	17
2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringssone 810_5).....	18
2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringssone 810_3).....	18
2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone 810_2).....	18
2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810_1) .....	19
2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Oppsjøkrysset (Bestemmelsesområde #1) .....	20
2.5.11 B16 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Nordrumsætra (BKB2) .....	20
2.6 B17 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrensener mot fylkesveg (jf. pbl § 11-9 nr. 5) 20	20

2.7	B18 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5) 20	
2.8	B19 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5) ....	22
2.9	B20 - Universell utforming (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5) .....	22
2.10	B21 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	23
2.11	B22 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	23
2.12	B23 - Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5) .....	23
2.13	B24 - Estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....	24
2.14	B25 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	26
2.15	B26 - Berggrunn og Radon (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	26
2.16	B27 - Høgspent (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....	26
2.17	B28 - Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....	27
2.18	B29 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7).....	27
2.19	B30 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 8) .....	27
	2.19.1 B31 - Utforming og volum av bebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr.5).....	28
	2.19.2 B32 - Friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....	31
	2.19.3 B33 - Landskap (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	31
	2.19.4 B34 - Samferdsel (jf. pbl § 11-9 nr. 3) .....	31
	2.19.5 B35 - Anleggsrigg og deponi (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	31
	2.19.6 B36 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jf. Matrikkellova §§ 4 og 17 b) .....	32
<b>3.</b>	<b>Bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10).....</b>	<b>33</b>
3.1	B37 - Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1).....	33
	3.1.1 B38 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	33
3.2	B39 - Fritidsbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	34
	3.2.1 B40 - Spesielle bestemmelser for BFR4 .....	35
	3.2.2 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR6 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtne), BFR52 og BFR55 (Åssætra), BFR62 og BFR64 (Nylen).....	36
	3.2.3 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Åssætra) .....	36
	3.2.4 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR1, BFR46 og BFR59.....	36
	3.2.5 B44 – Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63.....	36
3.3	B45 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	37
	3.3.1 B46 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen.....	38
	3.3.2 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset .....	38
	3.3.3 B48 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 og BFT4 - Synnfjellporten camping .....	39

	<b>3.3.4 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 5 - Hansehoppet</b> .....	39
3.4	B50 - Kombinerte formål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	39
	<b>3.4.1 B51 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell</b> .....	40
	<b>3.4.2 B52 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2 - Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde</b> .....	41
	<b>3.4.3 B53 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål område BKB3 - Hundrekroningen</b> .....	42
	<b>3.4.4 B54 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB4 – Synnfjellporten</b> .....	42
3.5	B55 - <b>Andre typer bebyggelse og anlegg</b> (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	42
	<b>3.5.1 B56 - Spesielle bestemmelser for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB2 – Synnfjorden vannverk</b> .....	43
	<b>3.5.2 B57 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB10 - utjevningssasseng</b> .....	43
	<b>3.5.3 B58 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 - pumpestasjoner, borebrønner ol.</b> .....	44
3.6	B59 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	44
3.7	B60 - Råstoffutvinning (jf. pbl §§11-9 og 11-10) .....	44
3.8	B61 - Idrettsanlegg (jf. pbl §§11-9 og 11-10) .....	45
	<b>3.8.1 B62 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1</b> .....	46
	<b>3.8.2 B63 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2</b> .....	46
<b>4.</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10) ..</b>	<b>46</b>
4.1	B64 - Parkering (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	46
	<b>4.1.1 B65 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1 (v/Spåtind Sport hotell)</b> .....	47
	<b>4.1.2 B66 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga)</b> .....	47
	<b>4.1.3 B67 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningsæter bru)</b> .....	47
	<b>4.1.4 B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten)</b> .....	47
	<b>4.1.5 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra)</b> .....	47
	<b>4.1.6 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA9 (v/Nylen)</b> .....	47
	<b>4.1.7 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra)</b> .....	47
4.2	B72 - Veger (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	47
	<b>4.2.1 B73 - Spesielle bestemmelser for SV1 (v/Spåtind Sport hotell)</b> .....	48
	<b>4.2.2 B74 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Åssætra)</b> .....	48
	<b>4.2.3 B75 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen) og SV19 (v/Storslåtte)</b> .....	48
	<b>4.2.4 B76 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 (Storslåtte) og adkomstveg gjennom BFR26</b> .....	48
<b>5.</b>	<b>Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11).....</b>	<b>49</b>
5.1	B77 - LNF-områder (jf. pbl § 11-7 nr.5) .....	49

5.2	B78 - Skogshusvær (jf. pbl § 11-11 nr. 1).....	51
<b>6.</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11) .....</b>	<b>52</b>
6.1	B79 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	52
6.2	B80 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jf. pbl § 11-11 nr. 5).....	52
<b>6.3</b>	<b>B81 - Kombinert formål i sjø og vassdrag, VKA1 (v/Spåtind Sport Hotell) .....</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>Grønnstruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10) .....</b>	<b>53</b>
7.1	B82 - Park GP1 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	53
7.2	B83 - Park GP2(jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	53
7.3	B84 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	53
	<i>7.3.1 B85 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1.....</i>	<i>55</i>
	<i>7.3.2 B86 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2.....</i>	<i>55</i>
	<i>7.3.3 B87 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3.....</i>	<i>55</i>
	<i>7.3.4 B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD18, GTD29, GTD30, GTD39 og GTD40 .....</i>	<i>55</i>
	<i>7.3.5 B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35.....</i>	<i>55</i>
	<i>7.3.6 B90 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43.....</i>	<i>56</i>
	<i>7.3.7 B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37.....</i>	<i>56</i>
	<i>7.3.8 B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD47, GTD48 og GTD49.....</i>	<i>56</i>
	<i>7.3.9 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD38.....</i>	<i>56</i>
	<i>7.3.10 B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7.....</i>	<i>56</i>
	<i>7.3.11 B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.....</i>	<i>56</i>
7.4	B96 - Friområde (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	57
	<i>7.4.1 B97 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivitetsareal ved Synnfjellporten .....</i>	<i>57</i>
	<i>7.4.2 B98 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synnademningen.....</i>	<i>57</i>
	<i>7.4.3 B99 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.....</i>	<i>58</i>
	<i>7.4.4 B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen .....</i>	<i>58</i>
	<i>7.4.5 B101 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen.....</i>	<i>58</i>
<b>8.</b>	<b>Hensynssoner (jf. pbl § 11-8).....</b>	<b>59</b>
8.1	Sikrings-, støy- og faresoner (jf. pbl § 11-8 bokstav a).....	59
	<i>8.1.1 B102 - Sikringszone område for grunnvannsforsyning (H120) .....</i>	<i>59</i>
	<i>8.1.2 B103 - Hensynssoner for ras- og skredfare (H310).....</i>	<i>59</i>
	<i>8.1.3 B104 - Hensynssone for flomfare (H320) .....</i>	<i>59</i>
	<i>8.1.4 B105 - Hensynssone for høgspenntraseer (H370) .....</i>	<i>60</i>

8.2	Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. pbl § 11-8 bokstav b, jf. § 11-9 nr. 3)	60
8.2.1	<i>B106 - Infrastruktursone - avløp</i>	60
8.3	Soner med særlige hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)	60
8.4	Soner for båndlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav d)	61
8.4.1	<i>B107 – Båndleggingssoner for kulturminner H730</i>	61
8.5	Soner med krav om felles planlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav e)	61
8.5.1	<i>B108 - Gjennomføringssoner - H810</i>	61

2. gangs høring

# 1. Beskrivelse

## 1.1 Planens rettsvirkning

Planområdet for kommunedelplan Synnfjell øst er avgrenset med plangrense (KpGrense) på plankart datert ????. Denne kommunedelplanen erstatter hele arealet i kommunedelplan for Synnfjell øst vedtatt i kommunestyret i sak 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 (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 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 (kml) §§ 4,6 og 8. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune.

Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 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 kml § 4. Disse er vist enkeltvis i plankartet, med 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. Alle fredete kulturminner med sikringssone er vist i eget temakart vedlagt planen.

### 1.4 Forholdet 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

<b>pbl</b>	Plan- og bygningsloven (2008)
<b>kml</b>	Kulturminneloven
<b>BYA</b>	Bebyggelse areal, jf. veileder H2300 «Grad av utnyttning»
<b>Vassdrag</b>	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven § 2)
<b>PE</b>	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
<b>Landbruksbebyggelse</b>	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 pelsdyroppdrett. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.
<b>Anneks</b>	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 50 m <sup>2</sup> BYA. På



eiendommer under 1 mål skal anneks hverken ha kjøkken eller bad og være maks 30 m<sup>2</sup> BYA.

**Glamping**

Luksuriøs camping som kombinerer komfort og estetikk med tradisjonell camping. Glampingheten skal være et arkitektonisk og visuelt positivt bidrag i naturlandskapet.

2. gangs høring

## 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 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, jf. 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 (jf. pbl § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen og reguleringsplan må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. pbl kapittel 17.

Utbyggingsavtalene skal sikre opparbeidelse av infrastruktur slik som turveg, veg, gatelys, 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.

**Fordeling av kostnader til arkeologisk utgraving i forbindelse med dispensasjon for eventuelt berørte kulturminner skal ved behov inngå i utbyggingsavtalene.**

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 (jf. 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, jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8.

### 2.4 B4 - Vann og avløp (jf. 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.

**Nordrumsætra renseanlegg og felles vann og avløpsnett skal reguleres av Nordre Land kommune i egne reguleringsplaner. All annen regulering skal forholde seg til disse reguleringsplanene. Justeringer på traseer, økte/flere arealer til teknisk infrastruktur må påregnes.**

Unntak fra krav om tilknytning til felles VA-nett:

- Reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringssone H810\_9)
- Reguleringsplanområdet Oppsjøen (Bestemmelsesområde #1)
- Reguleringsplanområdet Åsetra massetak (BRU1)
- Reguleringsplanområdet Dokksfløy massetak (BRU2)
- **Reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone H810\_2) har særskilte krav gitt i kap.2.5.9 hvis området ikke skulle oppnå tilknytning til felles VA-nett**

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. 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 ved ferdigattest på anlegget.

Utbygger skal 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 Nysætra og Gråberga skal et evt. valg av rensanlegg 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.

All VA-utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon med bl.a. bilder for hvert koblingspunkt og kamerakjørt ledningstrase før ferdigattest gis.

#### **2.4.1.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringssone H810\_9)**

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

- Alle eksisterende vannforsynings- og avløpsanlegg skal registreres og inngå i den samlede vurderingen av avløpsituasjonen 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 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. Det samme gjelder ved utvidet bruk av eksisterende borehull.

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

Før reguleringsplaner, med unntak av områdene Nysætra (H810\_9), Oppsjøen (bestemmelsesområde #1), Åssætra (H810\_7) og Dokkfløy massetak (BRU2), tas opp til behandling skal følgende være dokumentert:

## Fellestiltak (gruppe A)

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

Øvrige fellestiltak gjengitt i planbeskrivelsen kap. 5.4 og kap. 5.4.1 opparbeides dersom de kan finansieres.

Utført og finansiert av gjennomføringsorganisasjonen	Estimert omfang	Merknad
Rulleskiløype ved Spåtind Sport Hotell og utfartsparkering ved fremtidig skistadion	1,5 km	Rulleskiløypen skal etableres med et 5 meter bredt asfaltdekke og inneha belysning. Løypen skal være tilrettelagt for allmenn bruk, der de mest utfordrende parsellene unngås. Løypen skal gå via GDT3 og inn i eksisterende konkurranseløype. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 130 plasser. P-plassen skal inneha et miljøstasjonspunkt.
Tidligløype/Turveg ved Endelausmyrene og utfartsparkering ved Nordrumsætra	4,6 km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt grusdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Deler av parsellen skal gå i eksisterende traktorveg. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca.35 plasser
Turveg Svinningsæter bro – Fremtidig skistadion og utfartsparkering ved Gråberga	6 km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekingen inkluderer broer, klopp/rampe og rasteplasser. Deler av strekingen er sammenfallende med vann og avløpsstraseer. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 20 plasser
Utfartsparkerings-plasser og tilrettelagt fotgjengerovergang over FV196 ved Nylén, Synnfjellporten og Svinningsæter bro		Parkeringsplassene skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25,50 og 10 plasser. P-plass ved Nylén skal inneha et miljøstasjonspunkt og en offentlig toalettfunksjon. Fotgjengerovergangene skal utformes i samsvar med Statens vegvesen.
Tidligløype/Turveg Synnfjellporten – Svinningsæter bro	3,1 km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt grusdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Strekingen inkluderer fiskerampe, klopper/rampe, broer og en offentlig toalettfunksjon.
Turveg/tilførselsløype Hansehoppet - Nylén	2,4 km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekingen inkluderer broer

Tabell 1: Fellestiltak

## Veg, vann og avløpsnett

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

Før det fradeles nye tomter innenfor reguleringsplanområdene til utbyggingsformål skal overordnet hovedledningsnett jf. VA-plan for Synnfjell Øst være fremført til reguleringsplanområdene med unntak av midlertidige løsninger beskrevet i kap. 2.5.2 for Nylén, kap. 2.5.3 for Åssætra og kap. 2.5.9 for Spåtindområdet.

VA-nett og tilhørende infrastruktur	Hovedelementer	Kode
Avløpsrensaneanlegg Nordrumsetra		BKB2
Vannforsyningsnett Spåtind	Nytt utjevningsbasseng, ny vanntrykkøker og nytt borehull	BAB1
Vannforsyningsnett Klevmoseterhøgda	Nye utjevningsbassenger, vanntrykkøker og evt. nye borehull	BAB5,
Hovedledning VA Huldreheimen – Nordrumsetra RA	Pumpestasjon Huldreheimen	BAB3, BAB4
Hovedledning VA Klevmoseterhøgda – Nordrumsetra RA		
Hovedledning VA Gråberga – Huldreheimen	Pumpestasjon Gråberga	BAB2
Hovedledning VA Spåtind RA - Gråberga		
Hovedledning VA Klevmoseterhøgda - Huldreheimen		
Synnfjorden vannverk	Vannrensaneanlegg, vanntrykkøkere og inntaksledning, evt. løsmassebrønner	BAB2
Hovedledning VA Nordrumsetra RA til Åsetra	Pumpestasjon og vanntrykkøker	
Vannforsyningsledning Åsetra	Nytt utjevningsbasseng	BAB8
Vannforsyning Krokholen nord		
Vannforsyning Krokholen sør		BAB6, BAB14
Forsterkning vannforsyning Klevmoseterhøgda		
Fordelingsnett Gråberga	Pumpestasjon for Gråberga	BAB2
Fordelingsnett Klevmosetervegen	Pumpestasjon Svinningseter bru	BAB11
Fordelingsnett Åsetra Nord	Nytt utjevningsbasseng	BAB7
Fordelingsnett Nylen	Nytt utjevningsbasseng og vanntrykkøker	BAB9
Overføringsledning Åsetra - Nylen	Pumpestasjon	BAB10

**Tabell 2: Tiltak og ledningsnett som utføres av selvkostområdet**

Før det kan gis fradelingstillatelse skal den enkelte byggetomt være sikret veg-, vann- og avløpsløsning, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Før brukstillatelse gis på ny bygning skal ferdigattest være utskrevet på tilhørende del av VA-nettet. Med ferdigattest for VA-nett legges 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 skal videreføres i alle reguleringsplaner.

### **Rekkefølgekrav i reguleringsplanene (jf. 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 for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A (jf. pbl § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og § 11-10)

- Før nye og eksisterende vann og avløpstraseer tas i bruk til nye fritidseiendommer skal Nordrumsætra RA være opparbeidet, gitt ferdigattest og satt i drift.
- Traseer og anlegg skal bygges ut i henhold til prioriteringer gitt i overordnet VA-plan for Synnfjell Øst vedlagt kommunedelplanen.
- 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 skal videreføres i alle reguleringsplaner.

### 2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylene (Gjennomføringszone 810\_8)

- Innen 1 år etter vedtatt reguleringsplan skal massetak ved eksisterende adkomst til hyttefelt BFR59 og BFR60 være nedlagt og istandsatt til hyttetomt.
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turveg GTD39 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før felt BFR63 fradeles og maksimalt innen 2 år etter vedtatt reguleringsplan skal eksisterende massetak innenfor dette arealet være ferdig utnyttet og istandsatt der kløft sør for massetak blir oppfylt til en sammenhengende flate.
- Før feltene BFR64 fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrige felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann- og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:
  - Unntaket gjelder brukstillatelse for inntil 20 fritidsboliger innenfor feltene BFR59, BFR60 og BFR63.
  - Vann og avløp skal løses i privat regi inntil området er tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk.
  - Tilkobling til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 skal sikres gjennom utbyggingsavtaler før 1. midlertidig tillatelse gis.
  - Brukstillatelse for fritidsboliger utover de 20 første skal ikke gis før vann og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk. Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger skal ferdigattest for VA-anlegget foreligge.
- Tilkobling av VA-anlegget i Nylene til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 kan utføres i 2 trinn, der felt BFR64 kan gjennomføres som en egen separat etappe.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### 2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringszone 810\_7)

- Før tomt nr. 10 fradeles skal eksisterende samleveg SV37 oppgraderes og evt. ny veg SV28 bygges hvis eksisterende veg ikke lar seg oppgradere i tråd med bestemmelsene gitt i kap.4.2
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turveg GTD37 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomter i felt BFR52 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:
  - Unntaket gjelder brukstillatelse for inntil 30 fritidsboliger innenfor feltene BFR56 og BFR 58, som skal tilknyttes eksisterende anlegg for Åssætra vannverk og Åssætra avløpsrenseanlegg.
  - Gjennom reguleringsplan må det redegjøres for og dokumenteres at eksisterende avløpsløsninger og vanntilgang i Åssætra er tilstrekkelig for flere tilkoblinger.
  - Brukstillatelse for fritidsboliger utover de 30 første skal ikke gis før vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk. Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger skal ferdigattest for VA-anlegget foreligge.
- Tilkobling av VA-anlegget i Åssætra til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 kan utføres i 2 trinn, der felt BFR52 kan gjennomføres som en egen separat etappe.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### 2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringszone 810\_6)

- Innen 1 år etter vedtatt reguleringsplan skal massetak innenfor arealet SPA6 være avsluttet og istandsatt til en sammenhengende flate for senere opparbeiding av parkeringsplass.
- Før tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal ny samleveg SV19 og SV16 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turveg GTD26, og GTD27 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 60 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal rekkefølgekrav til BKB4 gitt i kap. 3.4.7 angående utfartsparkering og tidligløype være oppfylt.
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal tidligløype/turveg GTD33 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3
- Før tomt nr. 100 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal friareal GF1 være tilrettelagt med aktiviteter i tråd med bestemmelser gitt i kap 7.4 og 7.4.1.
- Før tomter i felt BFR48 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Rekkefølgekrav til BKB3 og BFT2 angående henholdsvis utfartsparkering og badeplass skal være oppfylt før tomt nr. 50 fradeles.
- Før byggetillatelse gis for byggeområdet BFT2 skal følgende være oppfylt:



- Eksisterende garasje for løypemaskin skal kles med trevirke som fargebehandles i den mørke enden av brun og gråskalaen.
- Eksisterende brakker, containere og skilttavler skal fjernes.
- Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis for hovedbygg på byggeområdet BFT2 skal en universelt utformet bade plass være bygget og tilrettelagt ned til elva Synna.
- Før byggetillatelse gis for byggeområdene BFT3 og BFT4 skal følgende være oppfylt:
  - Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis innenfor byggeområdene BFT3 og BFT4 skal følgende være oppfylt:
  - Det skal være opparbeidet fellesanlegg for bad/wc og søppelhåndtering.
  - Det skal være opparbeidet felles gangveger og annen teknisk infrastruktur.
  - Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler
  - Det skal være opparbeidet felles parkeringsplass.
- Før byggetillatelse gis for det kombinerte byggeområdet BKB3 skal følgende være oppfylt:
  - Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB3 skal følgende være oppfylt:
  - Innenfor området skal en utfartsparkering på minimum 60 p-plasser hvorav minimum 2 HC-plasser være bygd i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1
  - Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB4 skal følgende være oppfylt:
  - Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale.
  - Det skal være opparbeidet en utfartsparkering til minimum 30 plasser hvorav minimum 2 stk. HC-plasser. Utfartsparkeringen skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap.4.1.
  - Det skal være opparbeidet en tidligløype som sammenbinder GDT33 og SPA6. Tidligløypa skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap.7.3.5.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### **2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomførings sone 810\_4)**

- Før tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal samleveg SV13 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.

- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turveg GTD28 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal vinterløype GTD22 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal tidligløype/turveg GTD17 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### 2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringszone 810\_5)

- Før tomt nr. 10 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal vinterløype GTD13, GDT14 og GTD16 legges om i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal tidligløype/turveg GTD18 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### 2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone 810\_3)

- Før tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal samleveg SV9 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal vinterløype GTD11 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal tidligløype/turveg GTD12 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomter i felt BFR14 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### 2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone 810\_2)

- Før det fradeles tomter i felt BFR11 skal samleveg SV6 utbedres i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor BFR11 skal GTD9 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelser gitt i kap 7.3
- Hvis planområdet ikke klarer kravet satt i B4 om tilknytting til felles vann og avløpsnett gis reguleringsplanområdet to alternative utviklingsmuligheter:
  - Det utarbeides en felles VA-plan for alle hyttetomter med arealformålet nåværende fritidsbebyggelse med samme krav som satt til reguleringsplanområdet Nysætra i retningslinje R1. Ved dette alternativet kan reguleringsplanområdet nyttiggjøre tomtene som tidligere er regulert, mens arealet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen bortfaller.

Eller;

- Eksisterende tette tanker videreføres på permanent basis. Ved dette alternativet bortfaller både arealet for fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen, tidligere regulerte (ikke fradelte) og tidligere fradelte, ubebygde tomter hvor det ikke forefinnes gyldig byggetillatelse på tidspunktet for vedtak av kommunedelplanen. Anneks for varig opphold (dvs. med innlagt vann og sanitærløsninger) tillates ikke oppført til eksisterende hytteenheter.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

## 2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone 810\_1)

- Før areal med formålene fremtidig fritidsbebyggelse, kombinert formål eller grønstruktur tas i bruk skal det bygges en midlertidig adkomst til eksisterende utjevningssjø fra toppen av eksisterende hyttefelt. Lokalisering av midlertidig trase skal avklares gjennom reguleringsplan.
- Før BFR5 tas i bruk skal SV1 og SV4 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.
- Før tomter i BFR8 fradeles skal det etableres adkomstmuligheter mellom alpinbakken og eksisterende hyttefelt samt sommertraseer mot Skjervungsfjellet. Videre skal det etableres tilstrekkelig og forsvarlige bredder på alpinnedfarer, gode arealer i påstigningsområdene for alpinheiser samt planfrie kryssinger mellom alpinnedfarer og vegarealer.
- Før fritidsboligtomter fradeles og øvrige byggetiltak i BKB1 igangsettes skal det bygges en adkomstveg fra Fv196 til fjorden gjennom BKB1 som sikrer adkomst til fritidsboliger og andre aktiviteter helt ned til Synnfjorden.
- Før tiltak utover adkomstveg i BKB1 igangsettes skal det bygges en utfartsparkering på minst 50 p-plasser hvorav minimum 3 HC innenfor BKB1 og ovenfor eksisterende kote 845.
- Før SV2 ferdigstilles skal adkomst til eksisterende tomter i nedkant av SV2 samlokaliseres slik at det kun blir en avkjøring fra eksisterende samleveg.
- Før GTD3 (rulleskiløypa) ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD3 i kap.7.3.3
- Før GTD4 ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD4 i kap.7.3
- Før BFR5 og 6 tas i bruk skal det etableres en adkomstveg frem til BAB1 i tråd med bestemmelsene gitt for adkomstveger i kap 4.2
- Før det kan gis byggetillatelse innenfor BFR3 skal eksisterende trase for skiløype legges om utenfor felt BFR3. Utbygger må besørge planlegging, regulering, finansiering, utbygging og FIS-godkjenning av en ny trase for sprintløype før byggefeltet tas i bruk. Ny trase skal knyttes sammen med øvrig nett slik at løypenettet ikke forringes.
- Før tomter i felt BFR 1 og 2 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Før byggetillatelse gis for byggeområdet BKB1 skal følgende være oppfylt:
  - Eksisterende lagerbygg skal rives og fjernes.
  - Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.

- Før brukstillatelse gis for byggeområdet BKB1 skal det skal være tilrettelagt ladepunkt for el-biler.
- Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:
  - Reguleringsplanen for Spåtind Sport Hotell skal avklare hvilket antall som kan koble seg på eksisterende anlegg i området innenfor de dimensjoneringer som er gitt i henhold til kommunal VA-norm og overordnet VA-plan.
  - Brukstillatelse for fritidsboliger utover dette skal ikke gis før vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet felles VA-nett jf. bestemmelse B4.
- Arealer brukt til eksisterende renseanlegg skal innen 1 år etter tilkobling til Nordrumsætra renseanlegg være fjernet og ryddet.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

#### **2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Oppsjøkrysset (Bestemmelsesområde #1)**

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal området reguleres.

#### **2.5.11 B16 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Nordrumsætra (BKB2)**

- Ny adkomstveg via avkjøring SV21 skal opparbeides gjennom hele området frem til Miljøstasjonen før ferdigattest på renseanlegget gis. Eksisterende adkomstveg skal stenges med bom og kun benyttes som beredskapsveg.
- Arealer brukt til eksisterende renseanlegg skal innen 1 år etter tilkobling til Nordrumsætra renseanlegg være fjernet og ryddet.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

### **2.6 B17 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)**

Fylkesveg 196 har holdningsklasse D; mindre streng holdning til etablering av nye og økt bruk av eksisterende avkjørsler, og 30 meter byggegrense.

### **2.7 B18 - 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. Synnfjorden, Oppsjøen, Dokksfløy, Store Skjervungen samt vassdraget Synna er bygge- og anleggstiltak etter pbl kap. 20 ikke tillatt.

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

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Alle vassdragskryssinger skal dimensjoneres for 200-års flom med tilfredsstillende vassdragsteknisk utforming for å hindre oppstuvning, erosjon og uønsket masselagring.

### Unntak fra byggeforbudet:

Vann og avløpsanlegg, turvegnett med tilhørende konstruksjoner og pumpehus knyttet til landbruksnæring tillates i byggeforbudssonen jf. pbl § 11-11 nr. 4.

#### 2.7.1.1 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 jf. 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 m<sup>2</sup> bebygd areal (m<sup>2</sup>-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.

#### 2.7.1.2 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/ 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 m<sup>2</sup>. Den totale bygningsmasse på tomte inklusive tilbygg skal ikke overstige 170 m<sup>2</sup> BYA, fordelt på inntil 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m<sup>2</sup>. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. 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 B19 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. 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, jf. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget, fremføring av vann- og avløpsnett og fremføring av turvegnett.

## **2.9 B20 - Universell utforming (jf. 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 ivarettatt.

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 veier, gangveier 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 B21 - 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.

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

- Områder med eneboliger: 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- Områder med flermannsboliger: 80 m<sup>2</sup> 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 B22 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. 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. **Skilt langs fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen.**

## 2.12 B23 - 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 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 m<sup>2</sup> 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.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig og fritidsbolig < 60 m <sup>2</sup> bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig >= 60 m <sup>2</sup> bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Tillegg for gjester ved boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse	1	Påbegynte 5. boenhet
Forretning/ Kontor	1	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet f.eks. dagligvarehandel.	1	25 m <sup>2</sup> bruksareal
Industri/ lager	1	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m <sup>2</sup> bruksareal
Hotell, overnattingssteder	1	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m <sup>2</sup> bruksareal

Tabell 3: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteparkeringer

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

### 2.13 B24 - 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. All hogst skal innenfor planområdet følge «Veileder: Avvirkning av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune. 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 der annet ikke er angitt legges i godkjente arealer for midlertidig deponi.



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

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, 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. Istandsetting skal dokumenteres med bilder som vedlegges «som bygget»-dokumentasjon.

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 høgspennet og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrekk 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 500m<sup>2</sup> BYA skal ha trevirke som hovedmateriale.

#### **2.13.1.1 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 landskapsilletter.

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 for 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 ivarettatt.

Ved planlegging av nye bygg, og større ombygginger over 500m<sup>2</sup> 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 B25 - 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.

### 2.14.1.1 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 friluftsinteresser, beiteinteresser og av estetiske hensyn.

Etter søknad kan det dog tillates inngjerding av inntil 200 m<sup>2</sup> 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.

Bruk av felles sperregjerder og/eller inngjerding av hytteområder kan vurderes for områder med stor tetthet av fritidsboliger eller annen bebyggelse gjennom reguleringsplan. Felles-/sperregjerder må underlegge seg samme krav til estetisk og vedlikehold som øvrige gjerder i hyttefeltene.

## 2.15 B26 - Berggrunn og radon (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m<sup>3</sup> 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 med rom for varig opphold iverksettes ved konsentrasjon over 100Bq/m<sup>3</sup> 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 B27 - Høgspent (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Ved nye byggeområder skal all høgspent 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 linjebrydd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Se hensynssone kap. 8.3 for ytterligere bestemmelser knyttet til høgspenstraseer i kartet.

## **2.17 B28 - Støy (jf. 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 støyzone. 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 støysonkart, skal støy utredes.

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

## **2.18 B29 - 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.

Verneverdig bebyggelse kan omfatte både tradisjonell tømmerarkitektur fra 1700- og 1800-tallet, og bygninger fra de ulike stilepokene på 1900-tallet.

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.

### **2.18.1.1 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 jf. kulturminneloven § 25.

## **2.19 B30 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. 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, vegutforming, plassering av anleggsrigger og **midlertidige massedeponier, og innmåling av** eksisterende tomtegrenser.

Innenfor kommunedelplanområdet kan det 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 med rom for varig opphold skal det benyttes membran klasse A som radonsperre.

Alle reguleringsplanområdene må utføre en særskilt og samlet vurdering og avklaring av alle kulturminner innenfor sitt planområde nevnt i planbeskrivelsen kap. 7.3 Tabell 3.

Alle reguleringsplaner skal følge opp retningslinjer for hogst gitt i «Veileder: Avvirking av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune.

**Reguleringsplanene for Nordrumsætra industriområde (BKB2), Storslåtte (Gjennomføringszone H810\_6) og Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone H810\_1)** skal utrede muligheten for etablering og bruk av fjernvarmeanlegg.

**Reguleringsplan for Nordrumsætra industriområde (BKB2)** skal i tillegg utrede følgende særskilte tema:

- Reguleringsplanen skal utrede evt. behov for oljeutskiller.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for miljøstasjonens åpningstider og tømme-tider, samt hvordan anlegget skal stenges av for uønsket trafikk

**Reguleringsplanen for Åssætra (Gjennomføringszone 810\_7)** skal utrede og klargjøre avgrensning mot, og ta nødvendige hensyn til kulturminneområdet H570\_2.

**Reguleringsplanen for Spåtind Sport hotell (Gjennomføringszone 810\_1)** skal utrede og klargjøre avgrensning mellom arealformålene BIA2 og GP2 med hensyn til kulturminnene i området. For GP2 skal reguleringsplan også redegjøre for hvordan arealene skal benyttes og hvordan disse sammen skal danne et helhetlig område for aktivitet og rekreasjon.

**Reguleringsplanene for områder for råstoffutvinning** skal ved regulering utføre 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 og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelige store ulemper for omgivelsene.

Reguleringsplanen skal sikre gode adkomstveger til massetakene.

**Reguleringsplan for Dokksfløy massetak (BRU2)** skal i tillegg utrede følgende særskilte tema:

- Reguleringsplanen skal utrede og vurdere mulige rystelser som kan påvirke tunneloverføring med tilhørende tekniske installasjoner i Dokksfløy anlegget. Tiltakshaver er fullt og helt ansvarlig for evt. skader på overføringstunnel og tilhørende tekniske anlegg som følge av aktiviteten i massetaket. Reguleringsplanen må sette begrensninger på salvestørrelser og nærhet til tunnelanlegget og tilhørende installasjoner.
- Reguleringsplanen skal utrede forholdet til kulturminner.
- I reguleringsplanarbeidet skal det utarbeides en plan for ivaretagelse av visuell synlighet fra omliggende landskap (fjern- og nærvirkning).

### 2.19.1 B31 - Utforming og volum av bebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr.5)

Reguleringsplaner skal avklare byggegrenser, utnyttelsesgrad, tomtestørrelser, bygningers volum og flate, fargebruk, materialbruk og tomtearrangering i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan.

**Reguleringsplan for vann- og avløpsanlegg skal utrede følgende:**

- Antall bygg og maksimal BYA innenfor BAB2 (Synnfjorden vannverk), og for BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB9 (utjevningssasseng).

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

#### **2.19.1.1 R7 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Nylene (Gjennomføringszone H810\_8)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR59 kan utvikles med inntil 10 tomter hvis særlige bestemmelser i B44 ikke benyttes.
- Felt BFR60 kan utvikles med inntil 40 nye fortettingstomter.
- Felt BFR61 kan utvikles med inntil 100 tomter.
- Felt BFR62 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR63 kan utvikles med inntil 4 tomter.
- Felt BFR64 kan utvikles med inntil 15 tomter.

Nordre del av felt BFR61 og BFR62 skal ha en sammenhengende og gjennomgående grønn korridor på minimum bredde 15 meter på tvers av høydekurvene gjennom nevnte felt.

#### **2.19.1.2 R8 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringszone H810\_7)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR56 og BFR58 kan til sammen utvikles med inntil 30 nye fortettingstomter.
- Felt BFR52 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR53, BFR54 og BFR55 utvikles med totalt inntil 100 tomter.

#### **2.19.1.3 R9 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Storslåtten (Gjennomføringszone H810\_6)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.

- Felt BFR48 kan utvikles med inntil 15 tomter.
- Felt BFR47 kan utvikles med inntil 120 tomter.
- Felt BFR46 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR38, BFR39, BFR40 og BFR41 fortettes med inntil 135 nye tomter.

Gjennom reguleringsplanen skal det innenfor reguleringsplanområdet arealfestes 5 helårsboliger enten i form av leiligheter eller eneboliger innenfor arealer gitt formålet fritidsboliger. Arealformålet boliger skal være geografisk samlet.

#### **2.19.1.4 R10 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringssone H810\_5)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR15 kan utvikles med inntil 40 tomter.
- Felt BFR17, BFR18 og BFR19 kan til sammen utvikles med inntil 45 nye tomter.

#### **2.19.1.5 R11 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringssone H810\_4)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR20 t.o.m. BFR30 kan til sammen utvikles med inntil 160 nye tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR31 utvikles med inntil 10 nye fortettingstomter.
- Før felt BFR31 legges inn i reguleringsplan må det konsekvensutredes og redegjøres for tiltak mot skred og ras.

#### **2.19.1.6 R12 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringssone H810\_3)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR14 kan utvikles med inntil 10 tomter.
- Felt BFR12 og BFR13 kan utvikles med inntil 90 nye tomter.

#### **2.19.1.7 R13 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone H810\_2)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR10 og BFR11 utvikles med inntil 20 nye tomter.

#### **2.19.1.8 R14 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810\_1)**

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR7 og BFR8 kan utvikles med totalt inntil 30 tomter.
- Felt BFR3, BFR4 og BFR5 kan utvikles med totalt inntil 55 tomter.

- Felt BFR6 kan utvikles med inntil 22 tomter.
- Felt BFR1 og BFR2 kan utvikles med inntil totalt 35 tomter.

Gjennom reguleringsplanen skal det innenfor reguleringsplanområdet arealfestes 5 helårsboliger enten i form av leiligheter eller eneboliger innenfor arealer gitt formålet fritidsboliger. Arealformålet boliger skal være geografisk samlet.

### 2.19.2 B32 - Friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise eksisterende og nye stier, turveger, 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.

### 2.19.3 B33 - Landskap (jf. 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.

### 2.19.4 B34 - Samferdsel (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

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

Nye veger innenfor reguleringsplanområdene skal prosjekteres og bygges i henhold til Håndbok N100.

Reguleringsplaner som omfatter parkeringsplasser skal redegjøre for oppbygging, toppdekke og utforming av disse.

### 2.19.5 B35 - Anleggsrigg og deponi (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise egnede områder for midlertidig 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.

Områder som skal tas i bruk til formålet anleggsrigg/deponi i reguleringsplanene er søknadspålagt som midlertidige tiltak, jf. pbl § 20-4 første ledd bokstav c), jf. pbl § 20-1

første ledd bokstav j. Midlertidigheten følger lovens bestemmelser og har en varighet på 2 år. Det kan søkes om forlengelse av tiltaket for en periode på 1 år. Etter dette skal området settes i stand i henhold til arealformålet.

#### **2.19.6 B36 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jf. 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 (jf. 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
- Andre typer bebyggelse
- 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.

#### 3.1 B37 - 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 innenfor reguleringsplanområdene og som er i tråd med bestemmelsene i B39.
- Fradeling av nye tilleggsarealer så fremt arealet ikke overstiger 200m<sup>2</sup> og dette er i tråd med arealformål gitt i denne plan.
- Deling av eksisterende tomter så fremt tomteareal på ny tomt blir mellom 600-1500m<sup>2</sup> og arealformålet og utforming er i tråd med kommunedelplanen. Etter fradeling skal avgivereiendommen ikke være mindre enn 600m<sup>2</sup>. Krav til delingsløyve er at bidrag til opparbeiding av fellestiltak er sikret.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 Oppsjøkrysset kan mindre tiltak på eksisterende fritidstomter tillates uten plankrav så lenge de ikke går utover spesifikasjoner gitt i kap. 5.2 og 5.3.

Alle tiltak må avklares med kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen. Unntak fra plankrav gir ikke unntak fra krav om avklaring i henhold til kulturminneloven, jf. kap 1.3.

##### 3.1.1 B38 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende boligbebyggelse samt B1, 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 teknet med matt materiale. Maksimal mønehøgde 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.
- Grad av utnyttning pr. eiendom skal være maksimalt %-BYA=25%, men m<sup>2</sup>-BYA skal likevel ikke overstige 350 m<sup>2</sup> for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

### 3.2 B39 - Fritidsbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, og der annet ikke er nevnt i spesielle bestemmelser i kap. 3.2.1 t.o.m. kap. 3.2.5 gjelder følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m<sup>2</sup> -BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 140 m<sup>2</sup> BYA.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1000 m<sup>2</sup> og maksimum 1500 m<sup>2</sup>.
- Uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>-BYA for hver bygning. Maksimal mønehøgde/største gesimshøyde for anneks, uthus eller garasje er 5 meter. Anneks skal ikke ligge mer enn 8 m fra hovedhytta. For tomter over 1 daa kan annekset være en selvstendig boenhet med bad og kjøkken og inntil 50 m<sup>2</sup>-BYA. For tomter under 1 daa skal annekset kun være en overnattings enhet uten bad og kjøkken og være maks 30 m<sup>2</sup>-BYA. Anneks kan ikke deles fra egen bruksenhet.
- For hovedhytta skal mønehøyden ikke overstige 6 meter for bygninger med saltak og gesimshøyden ikke overstige 5 meter bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 6,3 og 5,3 meter.
- For nåværende fritidstomter (både bebygde og ubebygde) på Klevmosæterhøgda over høydekote 880, i Åssætra over høydekote 835 og generelt i Gråberga: For bygninger med pulttak skal mønehøyde ikke overstige 5,5 meter, og gesimshøyde ikke overstige 4,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- I terreng slakere enn 1:6 skal grunnmurhøyden 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 omramminger av vinduer og dører. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- 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 adkomstveger skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.

- Fylling skal være maks 1 meter og skjæring skal være maks 1,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur.
- 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 veg/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 **på tvers av koteretningen** ikke overstige 7 meter. I slike områder skal bebyggelsen oppføres med sokkel/trapping, plate på stolper eller grunnmur inntil 1,5 meter høyde forblendet med naturstein eller treverk. 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 skal ikke overstige 100m<sup>2</sup> BYA.
- **Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehogges. Det settes følgende krav til hogst innenfor arealformålet: maksimalt uttak av bartrær skal ikke overstige 2/3 av treantallet, gjenstående skog skal så langt som mulig være jevnt fordelt på arealet, alle levedyktige / utviklingsdyktige bartrær lavere enn 7 meter skal bevares ved hogst inntil en tetthet på ca. 15-30 trær pr dekar med innbyrdes avstand ca.8 meter. Av disse bør 1/3 være høyere enn 4 meter. Videre hogst i byggefelt avventes til hyttetomter klargjøres/bebygges. Kun bebygd areal og vegareal kan snauhogges. All øvrig hogst skal omsøkes.**
- Fritidstomter skal ligge tomt i tomt med felles grense. Unntak kan være nødvendige passasjer for eksisterende og fremtidige stier, turveger og skiløyper samt VA-nett.
- Der det blir fritidstomter ovenfor hverandre i flere rekker i høyderetning skal tomtene og fritidsboligene legges i forbandt.
- **Der tomtene ligger i eller inn mot myr skal det legges inn en buffersone med en byggegrense på 15 meter mot myrkant i reguleringsplanene.**

### 3.2.1 B40 - Spesielle bestemmelser for BFR4

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

- Hele feltet er i en fyllingsskråning og reguleringsplanen skal redegjøre for all terrengarrondering innenfor arealformålet, inkludert håndtering/lukking av bekk.
- Arealet er unntatt fra krav om minste krav til fyllingshøyde og største tillatte 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 m<sup>2</sup> -BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplass i bygg i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytte er 80m<sup>2</sup> BYA.

### 3.2.2 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR6 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtte), BFR52 og BFR55 (Åssætra), BFR62 og BFR64 (Nylen)

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

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 280 m<sup>2</sup>-BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 160m<sup>2</sup>-BYA. Med unntak av BFR15.
- 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 4,5 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Uthus, anneks eller garasje skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>-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.

### 3.2.3 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Åssætra)

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 4,5 meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

### 3.2.4 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR1, BFR46 og BFR59

Reguleringsplanen skal utrede og klargjøre om disse arealene skal benyttes i tråd med kap. 3.2 eller om hele eller deler av arealene skal benyttes til tett tunløsning eller tomannshytter med følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden skal være minimum 35 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 2. Maksimal størrelse på hyttene skal være 100 m<sup>2</sup>-BYA.
- Det skal være gjennomgående grøntkorridorer på tvers av høydekotene gjennom alle feltene, hver på minimum 10 meters bredde.
  - For felt BFR1 skal det være 2 slike korridorer.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir et felles og helhetlig uttrykk.

### 3.2.5 B44 – Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63

Reguleringsplanen skal utrede og klargjøre om disse arealene skal benyttes i tråd med kap. 3.2 eller om hele eller deler av arealene skal benyttes til tett tunløsning, to-etasjers leilighetsbygg og/eller to- og firemannshytter med følgende retningslinjer:

### Ved tette tunløsninger:

- Utnyttingsgraden skal være **minimum 35 %-BYA** inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 2. Maksimal størrelse på hyttene skal være **100 m<sup>2</sup>-BYA**.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.
- **Arealene skal ikke uformes med helt likt enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhetlig uttrykk.**

### Ved to-etasjers leilighetsbygg/ to- og firemannshytter:

- Utnyttingsgrad settes til **45 %-BYA** inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 2. Maksimalt tillatt størrelse på hytta er 160m<sup>2</sup> BYA og maksimalt tillatt BYA pr boenhet 80m<sup>2</sup>.
- **For hovedenheten skal** mønehøyde ikke overstige **8** meter for bygninger med saltak og **7** meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 2 boenheter.
- **Arealene skal ikke uformes med helt likt enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhetlig uttrykk.**

## 3.3 B45 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til fritids- og turistformål (BFT1-BFT5) og der ikke annet er nevnt i kap. 3.3.1 til kap. 3.3.4, gjelder følgende bestemmelser:

- Bygg skal ha maks mønehøyde 7 meter for bygninger med saltak og **6** meter største gesimshøyde for bygninger med pulttak, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. 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 og omramminger av vinduer og dører. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Det skal ikke bygges på silhuettlinjer 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 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 veg/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.

- Hovedmaterialer i installasjoner skal være trevirke og fargesettes med farger fra den mørke enden av brun- eller gråskalaen.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.
- Arealformålet skal ikke snauhogges, men kun plukkhogges for nødvendig vegetasjonsrydding i samband med tilrettelegging av arealet.
- All terrengarrondering innenfor arealformålet skal utføres skånsomt. Terrenginngrep er kun tillatt ved nødvendige tiltak for aktiviteter og bygg.

### 3.3.1 B46 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; akebakker, sykkelløyper, lavvo, klatrepark, natursti, turveger, bål/grillplass, ballplass, badeplass, dyrehold på sommerhalvåret i form av mini dyrepark, lokaler for kunst og håndverksarbeider samt servering og sanitær.
- Hovedtyngden av bygg og hovedbygg skal ligge på flaten inn mot eksisterende adkomstveg gjennom området.
- Det tillates inntil 4 bygg inklusive eksisterende lavvo og sanitærbygg hvorav total BYA ikke skal overstige 300m<sup>2</sup>. Maksimal BYA for nytt hovedbygg er 120 m<sup>2</sup>. Øvrige bygg skal ikke enkeltvis overstige 50m<sup>2</sup> BYA.
- Arealformålet skal ha opparbeidet parkeringsplass for maksimum 10 biler hvorav minimum 2 stk. HC-plasser mellom eksisterende samleveg og elva Synna.
- Arealformålet skal inneha en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Gjennom området på elvesiden av eksisterende gjennomgående adkomstveg skal tidligløype/turveg GDT25 passere. Reguleringsplanen Storslåtte skal kartfeste hvor tiltaket skal gå.

### 3.3.2 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; turveg/ stier, bål/grillplass, fiskeplass, enkel kioskserving, informasjonsskilter, informasjonsbu og sanitær.
- Det tillates inntil 2 bygg hvorav total BYA ikke skal overstige 50 m<sup>2</sup>. Maksimal BYA for ett enkeltbygg er 30 m<sup>2</sup>.
- 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-plasser, være opparbeidet og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1.
- Alle tiltak skal avklares overfor forvaltningsstyret for Langsua Nasjonalpark.

### 3.3.3 B48 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 og BFT4 - Synnfjellporten camping

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder følgende for dette området:

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak: klatrepark, turveger, bål/grillplass, lekeplass, inntil 4 utleieenheter med inntil 20 sengeplasser hver, og areal for campingvogner og tilhørende spikertelt.
- Det tillates inntil 6 bygg hvorav total BYA ikke kan overstige 600m<sup>2</sup>. Maksimal BYA for hvert enkelt bygg er 150m<sup>2</sup>. Evt. utleiebygg skal ligge innenfor BFR4.
- For hver utleieenhet skal det bygges 1 HC-parkeringsplass. Øvrig parkering skal skje på felles parkering innenfor BFR3 eller BKB4.
- For hver vognoppstillingsplass er maksimal BYA for spikertelt og platting samlet 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Spikertelt tillates inntil 10 m<sup>2</sup> BYA. Spikertelt skal utføres i trevirke og fargesettes med farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, eller beholdes som ubehandlet trevirke og gråne naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater.
- Parabol og flaggstenger tillates ikke.
- Plattinger tillates inntil 10m<sup>2</sup>. og skal være maksimalt 0,4 meter over bakkenivå.
- Arealet skal i sin helhet inngjerdes med skigard maks høyde 1,1 meter. Inngjerding av hver enkelt enhet tillates ikke.

### 3.3.4 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 5 - Hansehoppet

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

- Området skal benyttes til glamping (se definisjon kap. 1.6).
- Det tillates inntil 4 bygg hvorav maksimal BYA for hvert bygg ikke skal overstige 20m<sup>2</sup>.
- Arealformålet skal ikke inneha parkeringsplasser.
- All terrengarrondering skal ikke overstige 0,5 meter fra eksisterende terreng
- Bygg kan fravike øvrige bestemmelser for utforming og utformes som signalbygg men med svært høye estetiske krav til tilpassing til terreng og omgivelser. Byggene skal i seg selv være innovative og tilføre landskapet en estetisk kvalitet.
- Bygg skal i sin helhet dokumenteres med illustrasjoner og 3D modelleringer før byggetillatelse gis. Ingen anleggsvirksomhet skal være synlig etter byggeperiodens slutt.

## 3.4 B50 - Kombinerte formål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til kombinerte formål (BKB1-BKB4) og der annet ikke er nevnt i kap. 3.4.1 til kap. 3.4.4 gjelder følgende bestemmelser:

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter og maksimal gesimshøyde for bygg med pulttak skal ikke overstige 8 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift der annet ikke er angitt.

- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng der annet ikke er angitt. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.
- Hovedmaterialbruk i installasjoner skal være trevirke. Trevirke kan være ubehandlet og gråne naturlig
- 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 veg/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 og omramminger av vinduer og dører.
- Tak skal tekkes med matte flater, torv, sedum eller røsslyng. Alle offentlige bygg over 15 m<sup>2</sup> skal ha sedum, røsslyng eller torvtak.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.

### 3.4.1 B51 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder følgende for felt BKB1:

- Området kan ovenfor kote 845 tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester, servering, lagerbygg, bygg relatert til skiheis, alpinbro over fv. 196, stall, ridebane, alpinbakke og boliger.
- 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, hinderløyper, alpinbakke og sykkeløyper.
- Det tillates maksimalt 1500 m<sup>2</sup> BYA forretningsareal innenfor BKB1.
- Utnyttingsgrad skal være maksimalt 70 % BYA inklusiv biloppstillingsplasser jf. tabell 2 ovenfor eksisterende kote 845.
- Utnyttingsgrad mellom kote 845 og strandlinjen skal være maksimalt 300 m<sup>2</sup> BYA, hvorav største bygg maksimalt 150 m<sup>2</sup> BYA og maksimalt antall bygg 3 stk.
- Over høydekote 845 skal maksimal mønehøyde ikke overstige 9 meter og maksimal gesimshøyde for bygg med pulttak skal ikke overstige 8 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift. Mellom høydekote 845 og strandlinjen skal maksimal mønehøyde ikke overstige 6 meter og gesimshøyde for bygg med pulttak skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg skal ikke stå nærmere vannkanten enn 30 meter.
- 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 et evt. boligformål jf. TEK 10 § 5-6.
- Reguleringsplanen skal vise tilfredsstillende løsninger for universelt utformet standard både for uteområdet og tilkomst innomhus.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Over høydekote 845 kan bygg utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap 3.4 følges.
- All parkering skal løses over høydekote 845 med unntak av HC-parkering. Areal avsatt til utfartsparkering, jf. rekkefølgebestemmelse i kap. 2.5.9 benyttes til andre aktiviteter gjennom sommerhalvåret fra 1.mai til 1.november.

### 3.4.2 B52 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2 - Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder følgende for felt BKB2:

- 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 med nedadgående retningsstyrt belysning 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 jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 12 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. 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 låsbar port.
- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.

**For arealer som skal benyttes til miljøstasjon gjelder følgende;**

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. 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 = 100m<sup>2</sup>.
- 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.

- Arealet skal benytte innkjøring via SV21

- Miljøstasjonen skal ved en evt. utvidelse av anlegget benytte et nedsenket kontainersystem
- Miljøstasjonen skal utbedres med takoverbygg med torv eller sedumdekke over samtlige containere.
- Miljøstasjonen skal kun ha nedadrettet belysning festet innenfor takoverbygg over containere.

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

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 10meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. 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 = 400m<sup>2</sup>.
- 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.

### 3.4.3 B53 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål område BKB3 - Hundrekroningen

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester og kontor.
- Antall bygg maksimalt 2 stk. hvorav totalt BYA ikke skal overstige 1000 m<sup>2</sup>. Maksimal BYA for ett enkelt bygg er 500 m<sup>2</sup>. Kantsone langs Synna skal ivaretas.
- Bygg kan utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap. 3.4 følges.

### 3.4.4 B54 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB4 – 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;

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester og kontor, servering og overnatting.
- Antall bygg maks 4 stk. hvorav totalt BYA ikke skal overstige 1000m<sup>2</sup>. Maks BYA for ett enkelt bygg er 250 m<sup>2</sup>.

## 3.5 B55 - Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg, fremtidig arealformål (BAB1-BAB10) og nåværende arealformål, og der annet ikke er nevnt i kap. 3.5.1 til kap. 3.5.3 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 rektangulært fotavtrykk, med unntak av bygg under 10m<sup>2</sup> som kan være kvadratiske, fasader av trevirke og inneha et arkitektonisk uttrykk i tråd med øvrig bebyggelse rundt. Med rektangulært menes at bygg må være minimum 1/3 lengre enn bredden.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører eller beholdes ubehandlet og grånes naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater. Alle offentlige bygg over 15 m<sup>2</sup> skal ha sedum, røssløyng eller torvtak.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Bygg og adkomstveger 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 natursteinsmur.
- 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 veg/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.

### 3.5.1 B56 - Spesielle bestemmelser for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB2 – Synnfjorden vannverk

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

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

### 3.5.2 B57 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB10 - utjevningssasseng

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

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde/største gesimshøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng.

### 3.5.3 B58 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 - pumpestasjoner, borebrønner ol.

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

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde/ gesimshøyde inntil 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldene teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 0,5 meter fra eksisterende terreng.
- Arealer brukt til borebrønner skal ha inngjerding med skigard maks høyde 1,5 meter.

### 3.6 B59 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- Innenfor området BOP1 kan det anlegges kapell uten gravplasser og minnelunder.
- Området skal opparbeide maksimalt 5 parkeringsplasser herav 3 for HC. Øvrig parkeringsareal skal løses ved BKB1.
- Det kan på området opparbeides inntil 2 bygg med maksimalt BYA 120 m<sup>2</sup>. Et bygg kan maksimalt være 100 m<sup>2</sup>-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.

### 3.7 B60 - Råstoffutvinning (jf. pbl §§11-9 og 11-10)

Uttak av mineralske råstoff eller vesentlige utvidelse av eksisterende massetak (500 m<sup>2</sup> utvidelse eller uttaksvolum 250 m<sup>3</sup>) kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan jf. pbl Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

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

Unntak gjelder for masseuttak fra overskuddsmasser fra Dokksfløy anlegget, (Bestemmelsesområde #2).

Alle tiltak skal avklares mot Kulturminneavdelingen hos Fylkesmannen.

Følgende bestemmelser gjelder for BRU1 Åssætra massetak og BRU2 Dokksfløy massetak **samt bestemmelsesområde #2 Dokksfløy masseuttak og masseuttak.**

- 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, og ikke etter kl. 20.00.
- 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 og kl. 16.00.
- Driftsbygg skal ikke overstige BYA= 50m<sup>2</sup> og skal fjernes når drift i masseuttaket opphører.
- Samlet uttak av mineralforekomster over 10000m<sup>3</sup> og ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.
- For Bestemmelsesområde #2 gjelder at overskuddsmasser fra Dokksfløyenlegget kan tas ut hvis det fremlegges dokumentering av egnede og godkjente masser samt miljøsertifisering og konsesjonsvedtak fra direktoratet for mineralforvaltning angående planer for drift og istandsetting. Det skal kun benyttes overskuddsmasser fra tidligere anleggsvirksomhet. Det skal ikke tas ut masser fra jomfruelig omliggende terreng.
- For Bestemmelsesområdet #2 gjelder at overskuddsmasser fra anleggsvirksomhet kan deponeres permanent innenfor et angitt område. Området skal tas i bruk stegvis der et område fylles til maksimalt 5 meter over eksisterende terreng og istandsettes med toppdekke av humusmasser før neste område tas i bruk. Det må utarbeides en plan som godkjennes av Nordre Land kommune for deponering og istandsetting før området tas i bruk.

### 3.8 B61 - Idrettsanlegg (jf. pbl §§11-9 og 11-10)

For areal avsatt til idrettsanlegg (BIA1 og BIA2) og der annet ikke er nevnt i kap. 3.8.1 og kap. 3.8.2 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 natursteinsmur.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker i maksimalt 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 veg/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 eller beholdes ubehandlet og grånes naturlig.
- 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.

### 3.8.1 B62 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1

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

- Arealet kan benyttes til skistadion for langrenn og skiskyting med tilhørende nødvendig infrastruktur, rulleskiløyper, sykkelløyper, ballaktiviteter og turveger.
- 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 jf. 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 omramminger av vinduer og dører. 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 så snart forholdene er lagt til rette for dette og minimum 1 år etter at BIA1 blir tatt i bruk.
- Belysning skal være retningsstyrt og ikke ha frittstående stolper høyere enn 4 meter.

### 3.8.2 B63 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2

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

- Arealet kan benyttes til skiløyper, turveger, sykkelløyper og rulleskiløyper.
- 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 4 meter.
- 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 skal istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10)

### 4.1 B64 - Parkering (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til parkering (SPA1 til SPA11) skal det etableres utfartsparkeringer. I tillegg skal det etableres utfartsparkeringer innenfor feltene BKB1, BKB4 og BKB3. Områdene skal inngå i godkjent reguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

I tillegg til spesielle bestemmelser i kap. 3.8.1 og kap. 3.8.2 gjelder følgende bestemmelser:

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

#### **4.1.1 B65 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1 (v/Spåtind Sport hotell)**

SPA1 skal opparbeides med minimum 130 plasser hvorav minimum 4 stk. HC. SP1 skal inneha et mindre avfallspunkt med inntil 2 containere med fraksjonene plast-, papp- og restavfall. Begge systemene skal utføres som nedsenket containersystem

#### **4.1.2 B66 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga)**

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

#### **4.1.3 B67 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningsæter bru)**

SPA5 skal opparbeides med minimum 10 plasser.

#### **4.1.4 B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten)**

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

#### **4.1.5 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra)**

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

#### **4.1.6 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA9 (v/Nylen)**

SPA9 skal opparbeides med minimum 25 plasser hvorav minimum 1 stk. HC. SP9 skal inneha et mindre avfallspunkt med inntil 2 containere med fraksjonene plast-, papp- og restavfall. Begge systemene skal utføres som nedsenket containersystem.

Området skal ha en offentlig tilgjengelig toalettfunksjon.

#### **4.1.7 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra)**

SPA10 skal opparbeides med minimum 5 plasser.

### **4.2 B72 - Veger (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)**

Alle nye veger innenfor reguleringsplanområdene skal følge regler for utforming gitt i Statens vegvesen Håndbok N100.

Unntak fra vegstandard er stigningsforhold som godkjennes inntil 10 % stigning, med unntak av adkomstveg gjennom BKB1 som godkjennes med stigning inntil 12 %.

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

#### **4.2.1 B73 - Spesielle bestemmelser for SV1 (v/Spåtind Sport hotell)**

SV1 skal bygges med planfri kryssning av eksisterende alpinformål. Reguleringsplanen skal redegjøre for om vegen skal ligge som over- eller undergang til alpinbakken.

Kryssningspunktet må løses slik at større kjøretøy som lastebiler kan benytte vegen.

#### **4.2.2 B74 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Assætra)**

SV37 skal oppgraderes med breddeutvidelse slik at minimum 90 % av vegstrekningen tilfredsstiller kravene i Håndbok N100. Det skal etableres ytterligere breddeutvidelser på 1 meter i en lengde av 5 meter på begge sider av kryssende skiløype.

#### **4.2.3 B75 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen) og SV19 (v/Storslåtte)**

SV13 og SV19 skal tilrettelegges med bom fra begge sider i kryssningspunkt med tidligløype slik at gjennomkjøring unngås. Bommen skal kunne åpnes i beredskapsøyemed.

#### **4.2.4 B76 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 (Storslåtte) og adkomstveg gjennom BFR26**

SV16, SV21 og adkomstveg gjennom BFR26 kan tilrettelegges med bom for å unngå gjennomkjøring. Bommen skal kunne åpnes i beredskapsøyemed.



## 5. Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11)

### 5.1 B77 - LNF-områder (jf. 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 jf. «Garden som ressurs».

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:

#### 5.1.1.1 R15 - 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 m<sup>2</sup> for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 1000 m<sup>2</sup>. 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.

#### 5.1.1.2 R16 - 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 R15:

- Det tillates kun én boenhet pr. eiendom.
- Bygning bør ha tradisjonelt saltak tekket med stedefgen torv eller mørkt, matt materiale og takvinkel **tilpasset omgivelsene**.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal T-BYA=215 m<sup>2</sup>, fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m<sup>2</sup>. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. **Hovedenheten skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup> BYA.**
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige **5,5** meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bebyggelsen **skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området og ha en lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.**
- **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 og omramninger av vinduer og dører. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.**
- **Frittstående levegger, portaler, lyktestolper og flaggstenger tillates ikke.**

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

#### **5.1.1.3 R17 - Retningslinjer for fradeling av bebygd 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 R15:

- 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.

#### **5.1.1.4 R18 - 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 R15 og avgrensning for utnytting m.m. gitt i R16:

- 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, 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.
- Adkomst til tomta skal ikke vær i konflikt med eksisterende eller planlagte turveger/løyper.

- Tomta bør ligge i nærheten av/i områder med eksisterende bebyggd(e) eiendom(er).
- Tomta skal kobles til offentlig vann og avløpsnett eller være lavstandard fritidsbolig uten innlagt vann.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. 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.
- Turveger skal hensynstas ved evt. etablering av adkomstveg til hyttetomter.

## 5.2 B78 - 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 bebyggd areal,  $m^2\text{-BYA} = 80 m^2$  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 (jf. 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 B79 - 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 B80 - 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, herunder kantvegetasjon, og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt. **Alle fysiske tiltak i og langs vannstrengen er søknadspliktige.**

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag skal utføres i perioden 15. juni til 15. september, med mindre en konkret tillatelse sier noe annet.

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.

### 6.3 B81 - Kombinert formål i sjø og vassdrag, VKA1 (v/Spåtind Sport Hotell)

**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 50m<sup>2</sup>.**
- **På land tillates forankrings og opplagringsinstallasjoner for flyteelementer, marinafunksjoner og opplagringsplass for båter men terrenginngrep i forbindelse med disse konstruksjonene 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.**

## 7. Grønnstruktur (jf. 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 B82 - Park GP1 (jf. 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 fv. 196. Reguleringsplanen skal definere høyder, materialbruk og utforming på murer og terrengtiltak.
- Reguleringsplanen skal vise tiltak som viser hvordan arealet skilles fra fv. 196.
- Hele arealet kan ved arrangementer benyttes som ekstra parkeringsplass.

### 7.2 B83 - Park GP2(jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- Arealene kan benyttes til naturpark og/eller kulturpark med gjenvinningsbare installasjoner, lekearealer, klatrepark, natursti, turveger, bål og leirplasser, glamping med maksimalt 12 hytter, hundeløyper, hesteinnhegning og tilsvarende reversible aktiviteter.
- 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 20m<sup>2</sup> BYA.
- Bygg skal ikke ligge nærmere Synnfjorden enn 20 meter.
- Materialbruk og farger på bygg og installasjoner skal underordne seg omgivelsene.
- Det kan ikke anlegges sanitæranlegg eller andre kommersielle behov innenfor arealformålet. Dette skal dekkes innenfor BKB1.
- Arealet skal ikke inneha eget parkeringsareal. Dette behovet skal dekkes opp i BKB1.

### 7.3 B84 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til grønnstrukturformålet turdrag (GTD1-GTD50) og der ikke annet er nevnt i kap. 7.3.1 til kap. 7.3.11, gjelder følgende bestemmelser:

Arealene angitt som turdrag GTD1-GTD8, GTD10, GTD12, GTD17, GTD18, GTD23-GTD28, GTD33-GTD36, GTD38-GTD41, GTD43 og GTD46 omfattes av plankravet i kap. 7.

Øvrige areal avsatt til grønnstrukturformål turdrag er unntatt fra plankrav.

- Innenfor disse arealene skal det opparbeides turveger. Turvegene skal ha en buffersone på minimum 5 meter til tilgrensende formål. I buffersonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- Turvegene skal der ikke annet er angitt ha en opparbeidet toppflate med bredde 2 meter.
- Der annet ikke er angitt gjennom reguleringsplanen skal kun toppvegetasjon og humuslag fjernes. Gjennom myrarealer skal topplaget ikke fjernes. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvilke strekninger som skal beholde torvlaget. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øvrig humuslag legges til side langs med turvegtrassen i ranker på maksimalt 2 meters høyde. Rankene skal legges på duk og ikke skade eksisterende terreng eller vegetasjon. Humuslaget legges tilbake der anleggsvirksomhet har skadet terreng utover angitt grusflate
- Trær til side for traseen skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.
- Turvegen 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.
- Turvegene 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.
- Turvegen skal i bløtt terreng som myr og på andre tilsvarende arealer legges på et dekke av geonett og duk før bærelagsmasser legges i et lag på 0,2 meter dybde. 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.
- Turvegene skal bygges med ett topplag av grus. Toppdekket skal være minimum 10 cm tykt og dekke alle underliggende lag.
- Turvegen skal kun ha grøft der terrenget ikke faller vekk fra selve traseen. Grøftedybden skal være minimum 0,3 meter 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 turvegen tilpasses omliggende terreng med lengdesnitt, tverrsnitt og høydesatt illustrasjonsplan der alle terrenginngrep er illustrert.
- Turvegene skal skiltes jf. 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 B85 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1

For GTD1 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

### 7.3.2 B86 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2

For GTD2 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

### 7.3.3 B87 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3

For GDT3 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegen skal være 5 meter bred og tilrettelagt for rulleski med toppdekke av asfalt.
- Bærelagtykkelse skal tilpasses bruk av asfalt som topplag.
- Turvegparsellen kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 4 meter.
- Turvegparsellen skal tilslutte seg rulleskitrase i BIA2.
- Turvegparsellen 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. Skulder skal være 0,5 meter på hver side.

### 7.3.4 B88 - 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 B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegparsellen 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 2 meter på hver side av turvegen.
- Turvegparsellene GTD12, GTD17, GTD18, GTD33 skal bygges av reguleringsplanområdene og kan bygges med bærelag av stedlige masser.

### 7.3.6 B90 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43

For GTD43 ved Gråberga gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

### 7.3.7 B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37

For GTD37 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

### 7.3.8 B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD47, GTD48 og GTD49

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor disse turdragparsellene skal det legges til rette for vintertraseer med skiløyper med vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarronderinger med fjerning av trær, stubber og større steiner i en bredde på 7 meter. Terrengtet skal ikke planeres uten dokumentering av behov og konsekvenser og godkjenning fra kommunen.

### 7.3.9 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD38

For GTD38 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

### 7.3.10 B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7

For GTD7 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Det skal gjennom reguleringsplanarbeidet redegjøres for og evt. justeres i lokalisering hvis tiltaket berører og/eller forstyrrer hekkende rødlistearter.

### 7.3.11 B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.

For GTD44 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor denne turdragparsellen skal det legges til rette for vintertraseer med skiløyper med vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarronderinger med fjerning av trær, stubber og større steiner i en bredde på 7 meter.



- Tiltaket skal vurderes tilrettelagt først etter at rulleskitrase ved Spåtind Sport Hotell og tidligløype ved Endelausmyrene er opparbeidet og tatt i bruk.
- Traseen skal benyttes når det er tilstrekkelig snø i terrenget (70 cm). Dvs. vinterløypen flyttes fra Oppsjøvegen til parallelltrase.

## 7.4 B96 - Friområde (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til grønnstrukturformålet friområde (GF1-GF10) og der ikke annet er nevnt i kap. 7.4.1 til kap. 7.4.5, gjelder følgende bestemmelser:

Areal avsatt til friområde omfattes av plankravet i kap. 7.

- Innenfor disse arealene skal det bygges ulike stopp punkter som aktivitetsarealer, rasteplasser, utsiktspunkter og ramper.
- Toppvegetasjon og humuslag skal kun fjernes i arealer som skal benyttes til tiltak. 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 terrengarrondering skal utføres skånsomt med maksimum fylling/skjæring på 0,5 meter.
- Trær til side 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 med unntak av GF10.
- Alle konstruksjoner skal være utført i trevirke, naturstein, stål eller betong.
- All fargesetting skal være i gråskala eller ubehandlet.

### 7.4.1 B97 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivitetsareal ved Synnfjellporten

For nevnte friområder gjelder følgende krav utover kap 7.4:

- Arealet skal opparbeides med akebakke og kan evt. i tillegg benyttes til klatrepark, sykkelløyper og hinderløyper.
- Arealet skal ikke ha øvrige bebyggelse enn eventuelt gapahuker og sitteplasser.
- Arealet skal ikke arronderes med flater for ulike typer ballspill.

### 7.4.2 B98 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synnademningen

For nevnte friområder gjelder følgende krav 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.

### **7.4.3 B99 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.**

For GF6 gjelder følgende krav 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/kloppveg 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.

### **7.4.4 B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen**

For GF1 og GF2 gjelder følgende krav utover kap 7.4:

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

### **7.4.5 B101 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen**

For GF3 gjelder følgende krav 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/kloppveg til oppholds brygge og tak-konstruksjon for opphold under tak.
- Rampe og oppholds brygge 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 oppholds brygge skal ha rekkverk der konstruksjonen er mer enn 0,3 meter over terreng.
- Arealet skal ha en universelt utformet toalettfunksjon.

## 8. 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.*

### 8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

#### 8.1.1 B102 - Sikringszone område for grunnvannsforsyning (H120)

Hensynssonene H120 omfatter sikringssoner for nåværende og fremtidig områder for grunnvannsforsyning innenfor kommunedelplanområdet. Følgende soner er angitt i plankartet:

- H120\_1 – Eksisterende utjevningsseng Spåtind Sport hotell
- H120\_2 – Eksisterende Spåtind vannverk
- H120\_3 – Fremtidig vannforsyning Synnfjorden
- H120\_4 – Fremtidige borehull Klevmosæterhøgda (BAB5)
- H120\_5 – Fremtidige borehull Klevmosæterhøgda
- H120\_6 – Fremtidige borehull Klevmosæterhøgda
- H120\_7 – Eksisterende borehull Klevmosæterhøgda
- H120\_8 – Eksisterende Klevmosætra vannverk
- H120\_9 – Eksisterende Nordrumsætra vannverk
- H120\_10 – Eksisterende Åssætra vannverk

Innenfor sonene skal det ikke være aktivitet som kan skade eller forurense vannkildene.

#### 8.1.2 B103 - Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)

All virksomhet innenfor hensynssonene H310 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, og tilstrekkelig sikkerhet må være dokumentert ivaretatt.

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

#### 8.1.3 B104 - Hensynssone for flomfare (H320)

Innenfor hensynssone flom vist i plankartet gjelder 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.

#### 8.1.4 B105 - Hensynssone for høgspentraser (H370)

Høgspentlinjer med spenning over 22 kV vises på plankartet med faresone H370. 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.

### 8.2 Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. pbl § 11-8 bokstav b, jf. § 11-9 nr. 3)

#### 8.2.1 B106 - Infrastruktursone - avløp

Innenfor område med hensynssone H410\_1 vil det være krav om tilkobling til offentlig vann og avløpsnett for alle nye og eksisterende fritidsboliger, næringsarealer og boliger med innlagt vann, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter § 27-1 og 27-2. Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser. Etablering av nye enkeltstående utslipp tillates ikke, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

### 8.3 Soner med særlige hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)

#### 8.3.1.1 R19 – Retningslinjer til soner med særlige hensyn til bevaring av landskap - H550

- I område med hensynssone H550 skal vegetasjon og terreng bevares med følgende krav til hogst: maksimalt uttak av granskog skal ikke overstige 1/3 av treantallet, alle utviklingsdyktige bartrær lavere enn 7 meter og lauvvirke skal bevares inntil en tetthet på 30-50 trær pr. dekar med en innbyrdes avstand på 5-6meter, gjenstående skog skal være jevnt fordelt på arealet og all hogst skal utføres slik at naturlig revegetering i størst mulig grad oppnås.
- Enkel rydding for tilrettelegging av stier er tillatt.
- Enkle, ikke stasjonære tiltak, som benker kan settes ut langs stier og tråkk.

#### 8.3.1.2 R20 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø - H560

- I område med hensynssone H560 skal vegetasjon og terreng bevares som det er uten noen form for tilrettelegging, med unntak av regulerte turveger og regulert skiløype.
- Skilt i form av retningsvisere kan settes ut langs større stier.

#### 8.3.1.3 R21 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til kulturminner og kulturmiljø - H570

Innenfor hensynssonene

- H570\_1 (område ved Synndammen),
- H570\_2 (stort område på vestsida),
- H570\_3 (område inne i Huldreheimen/Klevmosetervegen),

skal det ikke utføres maskinell virksomhet som skader kulturminnene og deres omgivelser. Alle kulturminner og tilhørende sikringssoner er fredet ved kulturminneloven §§ 4,6 og 8 og skal ikke berøres. Evt. tiltak innenfor hensynssonene 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

## **8.4 Soner for båndlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav d)**

### **8.4.1 B107 – Båndleggingssoner for kulturminner H730**

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.

## **8.5 Soner med krav om felles planlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav e)**

### **8.5.1 B108 - Gjennomføringssoner - H810**

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 Klevmosæterhøgda
- H810\_6 Storslåtte
- H810\_7 Åssætra
- H810\_8 Nylen
- H810\_9 Nysætra

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



NORDRE LAND  
KOMMUNE