



Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

2026-2038

Føresegner og retningslinjer til arealdelen av kommuneplanen



1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen	4
1.1 Kulturminne og kulturmiljø	4
1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona	4
1.3 Overvatn og flaumgater	5
1.4 Vatn og avlaup.....	5
1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal.....	6
1.6 Universell utforming.....	6
1.7 Solenergianlegg	6
1.8 Byggeskikk	7
1.9 Naturmangfald	7
1.9.1 Myr/karbonrike areal	7
1.9.2 Utgreiing om naturmangfald	7
1.10 Fortetting.....	7
1.11 Lysforureining.....	8
1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning.....	8
1.13 Skilt og reklame	9
1.14 Utvalde naturtypar	9
2 Reguleringsplanar og plankrav	9
2.1 Reguleringsplan skal gjelde	9
2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva.....	10
2.3 Plankrav	10
2.3.1 Unntak frå plankrav:.....	11
3 Bruksendring	11
4 Område for bebyggelse og anlegg.....	12
4.1 Generelt.....	12
4.1.1 Krav om utbyggingsavtale	12
4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep	13
4.1.3 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg	13
4.1.4 Parkering	13
4.1.5 Snødeponi.....	14
4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering.....	14
4.1.7 Brannberedskap	15
4.1.8 Massehandtering.....	15
4.2 Bustader	15
4.2.1 Framtidige bustadområde.....	15
4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom	16



Føresegner og retningslinjer

4.2.3 Noverande bustadområde, andre	16
4.3 Fritidsbustader	17
4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde	17
4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan.	17
4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt.	18
4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom	18
4.3.5 Gjerde.....	18
4.3.6 Føresegner for særskilte område	19
4.4 Sentrumsområda.....	19
4.5 Råstoffutvinning	21
4.6 Næringsområde.....	21
4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd.....	21
4.6.2 Noverande område for næringsverksemd	21
4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg	21
4.8 Idrettsanlegg - noverande	22
5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)	22
5.1 Nye bustader i LNFR område.....	22
5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom.....	23
5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom	23
5.4 Føresegnssone nord og aust for utbyggingsgrensa	23
5.4.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom.....	23
5.4.2 Utforming av bygg	23
5.4.3 Utforming av terreng.....	24
5.4.4 Utnyttingsgrad.....	24
5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd.....	24
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.....	24
7 Samferdsleliner.....	24
7.1 Etablering av vegar	25
7.2 Køyrevegar.....	25
7.3 Turvegar	25
8 Bandleggingssone	26
8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern	26
8.2 Bandlegging etter lov om naturvern	26
9 Omsynssoner	26
9.1 Omsynssone kulturmiljø.....	26



Føresegner og retningslinjer

9.1.1 Eksisterande bygningar	27
9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan	27
9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850.....	27
9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone.....	27
9.2 Omsynssone landbruk	27
9.3 Omsynssone landskap	28
9.5 Omsynssone stigar og løyper	28
9.6 Omsynssone friluftsliv	29
10 Sikringssoner	29
10.1 Sikringssoner drikkevatt	29
10.2 Område for grunnvassforsyning.....	30
11 Støysoner.....	30
12 Faresoner.....	30
12.1 Skredfare	30
12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred	31
12.3 Flaumfare	31
12.4 Skytebane	31
12.5 Høgspentanlegg.....	31
13 Gjennomføringssoner.....	32
14 Infrastruktursoner	32
14.1 Krav om infrastruktur	32
14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp).....	33
14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp).....	33
14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn).....	34
14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme).	34
14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp.	35
15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag.....	36
15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden	36
15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen	36
15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden	36

1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanen sin arealdel med plankart og føresegner er rettsleg bindande, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL), av 27.06.08, §11-6, med unntak av dei områda der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde uendra, jf. PBL §11-8 f. Desse områda er synte med hovudføremål i reguleringsplanen i plankartet. Reguleringsplanar som blir vedtekne etter at kommuneplanen er vedteken vil gjelde framfor kommuneplanen, jf. PBL §1-5, andre ledd.

Rettleiande og forklarande tekst i dette dokumentet er synt i normal skrift medan juridisk bindande tekst er synt i kursiv.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av byggesaker gjeld følgjande generelle retningslinjer/føresegner:

1.1 Kulturminne og kulturmiljø

Alle tiltakshavarar har plikt til å sjå at tiltak ikkje er i strid med lov om kulturminne, jamfør §3 og §8 i kulturminnelova. Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjend, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminnet eller deira sikringssone på 5 meter jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarast sendast til kulturarveinga i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelle vilkår knytt til det.

Enkelte kjente kulturminne er markerte som bandleggingssone i plankartet. Kommunen skal ivareta viktige kulturminne og kulturmiljø gjennom si sakshandsaming.

1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

Heimel: PBL §11-9 nr 5, jamfør §1-8 og §11-11, nr 5.

Vassdrag er definert i samsvar med § 2 i vassressurslova: Alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidde inntil høgaste vanlege flaumavstand vert rekna som vassdrag.

*Inngrep i vegetasjonsbeltet nærare enn **10 meter er forbode**. Det kan gjennom skjøtsel etablerast opningar i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. Det er ikkje tillat med inngrep eller tiltak som redusera vatnet sin kvalitet, verdi, naturmangfald og friluftsliv.*

Vassdrag og myrer skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Bekkar skal haldast opne, lukking av bekkar kan berre skje ved søknad der det heilt naudsynt.

Der det ikkje følgjer anna av reguleringsplan gjeld følgjande:

- a) *Langs drikkevasskjelder og elver/bekkar med direkte utløp til drikkevasskjeldene Olevatn, Sørre Vindin og Mellsenn, er byggegrensa vist som sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn i plankartet.*
- b) *Langs hovudvassdraga inkl. innsjøar, jf. NVEs hovudvedatabase, gjeld ei byggegrense på 100 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*
- c) *Byggegrense for andre vatn, tjern og bekkar definert som vatn større enn 5000 m², 50 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*

Føresegner og retningslinjer

- d) Byggegrense for mindre elver og bekkar er 30 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- e) Byggegrensa gjeld for tiltak nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m.

Unntak frå byggegrense.

- a) Driftsbygningar i landbruket som er naudsynt for drift, kommunaltekniske bygg og VA-anlegg under bakken.
- b) Tiltak på bebygd eigedom innanfor byggeområde eller LNFR-areal for spreidd bustad, fritids-, eller næringsbygg m.m markert med byggeområde. Tiltaket skal ikkje plasserast nærmare vassdraget enn eksisterande bygningar og ikkje nærmare enn 10 meter.
- c) Område som er regulert ved reguleringsplan og som ikkje er i motstrid til arealdelen av kommuneplanen.

Tiltak skal plasserast på ein slik måte at fri ferdsel langs vassdrag ikkje blir hindra. Tiltaket skal heller ikkje bidra til at arealet langs vassdraget blir opplevd som meir privatisert.

1.3 Overvatn og flaumgater

Heimel: PBL §11-9 nr 3-8, jamfør. §3-1 bokstav h)

Vassvegar skal takast omsyn til når vegar, tomter og store byggeprosjekt blir planlagt. Utbygging gir ofte store areal med tette flater som gir auka mengder overvatn og rask avrenning, som fører til risiko for flaumskade. I tillegg vil globale klimaendringar kunne gi meir nedbør. Alle planforslag og tiltak etter PBL §1-6 som gjeld overflatevatn eller grunnvatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional plan for vassforvaltning. Planforslag og tiltak som vil føre til ei forverring av miljøtilstanden skal vurderast etter §12 i vassforskrifta.

Opne flaumgater skal så langt som rår veljast framfor røyr og stikkrenner.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og VA-planar og i store byggeprosjekt, skal det utarbeidast eigen rapport av fagkunnig føretak om flaumfare, overvatn, overvassnett og flaumvegar og dimensjonering av røyr og stikkrenner. Bekkeløp og moglege flaumgater skal ikkje lukkast eller fyllast igjen slik at dette reduserer kapasitet for gjennomstrøyming av vatn. Ved vurdering av flaumgater skal beste tilgjengeleg temakartgrunnlag nyttast.

Det skal ved byggesak dokumenterast at eigedomen ikkje er utsett for flaumfare.

1.4 Vatn og avlaup

Heimel: PBL §11-9 nr 3 og 18-1.

I område der det er bygd ut kommunalt vatn og avløp er det krav om tilkopling til dette jf. PBL §27-1 og 27-2. PBL 27-1 og §27-2 om vassforsyning og avløp gjeld og for fritidsbusetnad jf. PBL §30-6.

Det skal nyttast felles løysingar for vatn og avløp der det ikkje er offentleg VA-nett, om ikkje noko anna går fram av handlingsplan for spreidd avløp.

Tekniske løysingar skal utførast i samsvar med VA-norm for Øystre Slidre kommune, ev. i samsvar med vasstandard.no, vedteke på det tidspunktet for søknad om ramme- eller eitt-trinnsløype.

1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal

Heimel: PBL §11-9 nr.4 og nr 5.

Ved planlegging av byggeområde for bustader, fritidsbustader og tenesteyting skal trafiksikker tilkomst til fots til stig- og løypenett, naturområde og leikeområde sikrast. Ved tung utbygging knytt til fritidsbustader skal det også setjast av areal til opphaldsareal ute, i nærleiken til utbygginga. Reguleringsplan skal ha føresegner knytt til dette. Stigar og løyper skal planleggast for lett tilgang frå nærliggande byggeområde.

I byggeområde for bustader skal leike- og opphaldsareal opparbeidast før nye bustader blir tekne i bruk. Reguleringsplanane skal ha rekkefølgeføresegn knytt til desse. Leike- og opphaldsareal ute skal vere minst 20% av bruksarealet av utbygd areal. Leike- og opphaldsareal skal vurderast utifrå terreng, støy, lys og trafikktryggleik.

Dersom tiltak kjem i konflikt med eksisterande eller planlagde område for leik og friluftsliv, skal kompenserande tiltak gjennomførast.

1.6 Universell utforming

heimel: PBL §11-9 nr 5, jf. §1-1.

Universell utforming skal liggje til grunn ved utforming av gangvegstruktur, utomhusareal og ved tilkomst til bygg; spesielt i bustadområde, sentrumsområde, forretningsområde og fritids- og turistområde. Uteromma bør leggast til rette for alle brukargrupper uavhengig av funksjonsnivå. I tillegg til fysisk utforming med tanke på stigningsnivå bør det i dette området liggje føre planar som omfattar mellom anna skilting, merking, ledelinjer, landemerke, belysning, dekketypar, kryssingspunkt med bilveg og plan for vedlikehaldsnivå.

Ved all planlegging og utbygging innanfor tettstaden Heggnes og innanfor sentrumsområde for Beitostølen skal det gjerast greie for korleis det er teke omsyn tilgjenge for alle og universell utforming. Nye bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming i samsvar med teknisk forskrift eller strengare føresegner i reguleringsplanar. Innanfor kvart byggeområde skal det setjast av nok areal for å få gode uterom, og uterom med tilstrekkeleg og tilgjengeleg opphaldsareal, vrimleareal og møteplassar.

1.7 Solenergianlegg

Heimel: PBL § 20-1 bokstav f.

Vi ønskjer å leggje til rette for solenergi som ei viktig fornybar energikjelde. Solenergianlegg som solcelle- og solfangaranlegg er ein bygningsteknisk installasjon og er søknadsplikt jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav f. Jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan installering og endring av slike anlegg i eksisterande byggverk innanfor ein brukseining eller branncelle, vurderast som ein enkel installasjon og er unntatt frå kravet om søknadsplikt.

Etablering av mindre solenergianlegg som ikkje er søknadspliktig jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan etablerast uavhengig av krav i reguleringsplan til material på tak, føresett at anlegget blir tilpassa

Føresegner og retningslinjer

bygget sin form og karakter. Anlegget skal monterast plant med tak eller fasade. Eksponering og refleksjon skal vere minst mogleg og anlegget skal ikkje vere visuelt uryddig.

Etablering av solenergianlegg er søknadspiktig når:

- Bygget har kulturminneverdi som ikkje er formelt avklara (SEFRAK-registrert)
- Bygget ligg nord og aust for utbyggingsgrensa. Område med særlege kvalitetar som for eksempel bygg i fjellområda, eller områder der fleire bygg har arkitektonisk uttrykk.
- Bygg som ligg i strandsone. I desse tilfella må det vurderast om tiltaket vil virke dominerande.
- Solenergisystem som vert montert frittstående på tak eller fasade (ikkje plant med takflate eller fasade) og bakkemonterte anlegg for ei bueining.
- Der det kan vere fare for nedfall på offentlege areal, som fortau, felles inngangar og liknande.
- Der solcelleanlegget kan ha verknad for branntryggleiken.

Ved etablering av større anlegg, for eksempel bakkemonterte anlegg, er det krav til reguleringsplan.

1.8 Byggeskikk

Byggeskikk gjeld både bygg og anlegg. Nokre bygg og anlegg har viktige samfunnsmessige funksjonar, og kan utformast som signalbygg.

Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø.

1.9 Naturmangfald

1.9.1 Myr/karbonrike areal

Myr og skog med høg bonitet er særleg karbonrike naturtypar. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til desse naturtypane skal ein søke å unngå, men skal vurderast i kvart tilfelle. Ved detaljplanlegging av byggeområde, vegtrasear og annan teknisk infrastruktur skal ein så langt som det er rasjonelt unngå inngrep som vil drenere myrer eller føreset masseutskifting i myr.

Nedbygging av myr som inneber frigjeving av karbonlageret i myra eller tap av viktige naturtypar er forbode. Forbodet omfattar ikkje naudsynt vedlikehald av etablerte tiltak eller etablering av samfunnskritisk infrastruktur. Tiltakshavar skal dokumentere djupna av myrene der det blir planlagt inngrep. Dersom det blir gjort tiltak i myr, skal det gjennomførast kompensierende tiltak.

1.9.2 Utgreiing om naturmangfald

Konsekvensutgreiingar skal gje eit tilfredsstillande grunnlag for å vurdere og vektlegge føresegnene i naturmangfaldlova §§ 8 til 12, jf. naturmangfaldlova § 7. Dersom planvedtaket gjeld naturtypar som er trua eller nær trua på Norsk raudliste for naturtypar 2011, har kommunen eit særleg ansvar for at prinsippa i §§ 8-12 naturmangfaldlova vert lagt større vekt på.

1.10 Fortetting

Vi ønsker å leggje til rette for fortetting i eksisterande område for bustader og fritidsbustader og arealeffektiv utnytting av nye område, då det vil bidra til ein effektiv arealbruk med reduserte

Føresegner og retningslinjer

miljøverknader. Fortetting kan skje gjennom ny reguleringsplan eller ved byggesakshandsaming for dei tiltaka som fell inn under punkt 2.3.1. Fortetting er mest aktuelt i sentrumsområda. I tillegg kan det vurderast fortetting i andre deler av kommunen, men då blir det ikkje tillat bygg høgare enn tre etasjar.

Ved nye reguleringsplanar skal fortettingspotensialet ut over tal einingar som er vist i plankartet vurderast.

Ved fortetting gjeld følgjande føresegner:

- *Nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, terreng og landskap. Det skal takast omsyn til kvalitetar ved byggjeskikk og landskap m.a. ved at lokalt særpreg og tradisjon vert vareteke i bygningsstruktur og -utsjånad.*
- *Sti- og løypenett ut til friluftsområde skal sikrast.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent.*
- *Fortetting skal gje høg kvalitet både på bygningar og omgjevnadar.*
- *I område kor det vert opna for høgare bygg enn det som er i området skal det gjennomførast utgreiingar om m.a. korleis utbygginga vil påverke visuelle kvalitetar og viktige siktelinjer.*

1.11 Lysforureining

Ved lyssetting skal mengde lysforureining avgrensast. Før ein installerer lys skal ein tenkje over nytteverdien. Belysninga skal vere retta nedover og berre mot området som treng det. Bruk så låge lysnivå som mogleg og unngå blending. Bruk lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Rettleiaren frå organisasjonen "Bevar mørket" kan nyttast.

Belysning skal ha fargetemperatur på 3000K eller varmare. Armatur skal vere godt avskjerma mot himmelen med 0% lys over armaturen si horisontallinje.

Fritidsbustader skal ha lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Føresegner til lyssetting skal vere utarbeidd i kvar einskild reguleringsplan for bustad og fritidsbustad.

1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning

Heimel: PBL §11-9 nr. 6 og 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for utbygging til næringsføremål, offentleg føremål og ved planlegging av utbygging av fleire enn 5 eller meir enn 600 m² bu- og fritidseiningar, skal det gjerast greie for val av materialar og tekniske løysingar, med tilhøyrande energi- og klimagassbudsjett. Utgreiinga skal vise på kva måte utbygginga bidreg til målsetninga om eit meir klimanøytralt samfunn.

1.13 Skilt og reklame

Det skal vere samsvar mellom skilt/reklame og verksemda i bygningen. Heildekkande folie med reklame på glasflater eller takreklame med silhuettverknad er ikkje tillat. Lysstyrken i belyste skilt skal tilpassast omgjevnadene.

Skilt, markiser og andre innretningar ut over fortau og annan offentleg grunn må ikkje hindre ferdsele eller vere til fare for omgjevnadane. Fri høgd under uthengsskilt må vere minst 3,5 meter og framspringet kan maksimalt vere 0,8 meter.

1.14 Utvalde naturtypar

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjerast greie for om planområdet kjem i konflikt med utvalde naturtypar, jf. forskrift om utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova §3.

Områder med utvalde naturtypar skal regulerast til «5100-LNFR».

Det skal regulerast inn sikringssoner mot nedbygging, hogst og etablering av infrastruktur rundt område med utvalde naturtypar.

2 Reguleringsplanar og plankrav

2.1 Reguleringsplan skal gjelde

heimel: PBL §1-5 2.ledd & §11-8 bokstav f

Føresegner og retningslinjer i kommuneplanen skal supplere vedtekne regulerings- og byggeplanar.

Reguleringsplanar som er vedtatt før vedtak av arealdelen av kommuneplanen gjeld så langt dei ikkje er i strid med føresegnene i arealdelen av kommuneplanen. Ved motstrid mellom reguleringsplan og arealdelen av kommuneplanen når det gjeld arealføremål og utnyttingsgrad, går reguleringsplan framfor arealdelen av kommuneplanen. Der reguleringsplan ikkje har føresegner om forhold som er regulert i arealdelen av kommuneplanen, gjeld arealdelen av kommuneplanen.

Område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra er synt som detaljeringszone (H910), og gjeld følgjande planar:

201910	Beitostølen sentrum	Detaljregulering	Endeleg vedtatt arealplan	17.12.2020
U46	Bevaring av Litunet	Eldre reguleringsplan (1985)	Plan endeleg vedtatt	06.10.2005
U49-2	Valdresflye Vandreheim	Eldre reguleringsplan (1985)	Plan endeleg vedtatt	28.01.2010

Føresegner og retningslinjer

B62	Beitostølen Helsesportsenter	Eldre reguleringsplan (1985)	Plan endeleg vedtatt	28.01.2010
B25-2	Beitostølen skistadion og konkurranseløyper	Eldre reguleringsplan (pbl 1985)	Plan endeleg vedtatt	25.05.2007

Tabell 1: Planar som framleis skal gjelde uendra.

2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva

Følgjande reguleringsplanar vert oppheva som følgje av vedtak arealplanen:

Namn på reguleringsplan
A01 - Fjell – Dispensasjonsgrense fjell
A02 – Kommunedelplan for Beito-, Beitostølen- og Garliområdet
A04 – Kommunedelplanen for Heggenes - Moane
A05 – Kommunedelplanen for Rogne sør
B25 Beitostølen konkurranseløyper Liahøvda
B40 Stølsli II
H01 Heggenes-Storefoss
H08 Gangveg - Sjukeheimen
H12 Raudbrøtmoen industriområde
R01 Krøsshagen
U54 Vestsidvegen
U03 Tåbakke
U05 Pipesteinhaugen
U14 Blilie
U43 Rjupa rasteplass
U55 Fv. 289 Røyne-Ødegård
B18 Beitostølen alpinområde
U13 Murkhøvd

Tabell 2: Reguleringsplanar som vert oppheva som følgje av arealplanen.

2.3 Plankrav

Heimel: PBL §11-9 nr.1 og §11-10, nr 1

I område sett av til bebyggelse og anlegg, samferdselanlegg, sentrumsføremål, næring og teknisk infrastruktur kan tiltak ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. PBL kapittel 12. Tiltak på andre område, inkl. masseuttak i LNFR-område, enn noverande byggeområde for bustader og fritidsbustader krev også reguleringsplan.

Føresegner og retningslinjer

2.3.1 Unntak frå plankrav:

I område satt av til byggeføremål er følgjande tiltak unntatt frå kravet om reguleringsplan, forutsett at tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn:

a) Private/offentlege godkjente reinseløysingar.

b) Riving av bygningar og anlegg, med unntak der bygningar og anlegg er regulert til bevaring.

c) Fortetting ved deling av tomter til bustad og fritidsbustad. Tomter over 2 daa som er regulert i reguleringsplan eller er merka som byggeområde i arealdel til kommuneplan kan delast etter søknad når følgjande vilkår er til stades:

- Det er ein føresetnad at arealet er eigna til deling og kan få godkjent vegløyving.*
- Ei deling må ikkje vera i strid med plan- og bygningslova eller teknisk forskrift eller med nasjonale, regionale eller kommunale føringar.*
- Det må vera godkjent VA-løysing i området.*
- Det er sikra trygg veg for gåande og syklende til skule/busstopp.*

Tomter nord og aust for utbyggingsgrensa kan ikkje delast.

d) Ikkje søknadspliktige tiltak i form av terrasse og uthus/tilbygg på inntil 15 m² på eksisterande fritidsbustadeigedomar i gjennomføringssonene. Tiltaket må vera innafor utnyttingsgrad for byggeområde i arealdelen, og ikkje vera til hinder for framtidig plan.

e) Tiltak som fell inn under pkt. 4.2.2, 4.2.3 og 4.3.3 i desse føresegnene.

f) Tiltak etter § 20-4 i plan og bygningslova.

Ved dispensasjon frå plankravet eller ved fortetting i samsvar med punkt c og d, vil deltaking i fellesgodefinansiering bli søkt sikra på lik linje med utbyggingar som er heimla i reguleringsplan/utbyggingsavtale, jf. punkt 4.1.1 i føresegnene.

3 Bruksendring

Fritidsbustader som ligg i nærleiken av eksisterande busetnad kan bli varig eller midlertidig bruksendra til bustad gjennom dispensasjonshandsaming under føresetnad av at fylgjande krav er oppfylt:

- Avkøyringsløyve frå offentlig veg eller løyve til utvida bruk som sikrar tilgjenge for utrykkingskøyretøy.
- Det er sikra trygg veg for gåande og syklende til skule/busstopp.
- Etablering eller utbetring av eksisterande veg fram til fritidsbustaden skal ikkje leggje beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNFR-område er søknadspliktig både etter PBL og jordlova.
- Fritidsbustaden kan bli tilkoplta offentlig vatn og avlaupsnett eller utsleppsløyve for separat avlaupsanlegg tilpassa heilårsbustad kan bli gjeve. Vatn og avlaup skal vere sikra i samsvar med PBL §27-1 og §27-2.
- Fritidsbustaden skal liggje utanfor kartlagde støysoner, jf. retningslinjer
- Anna relevante krav frå forskrift og lovverk.

4 Område for bebyggelse og anlegg

Heimel: PBL § 11-7, nr 1 og §11-9, jf. §11-8 bokstav e)

4.1 Generelt

Ved regulering og vesentleg utviding av bruk vil vi krevje ei vurdering av dei trafikale verknadene for alle trafikkgrupper.

4.1.1 Krav om utbyggingsavtale

Heimel: PBL §17.

Kommunen vil setje som krav at det skal liggje føre utbyggingsavtale i samband med godkjenning av reguleringsplan for utbygging av område for fritidsbusetnad, sentrumsføremål og fritids- og turistføremål.

Hovudprinsipp for deltaking i fellesgodefinansieringa går fram av kommunestyresak 64/20.

For planar der det ikkje er behov for å avklare ansvar for realisering av planen eller deltaking i fellesgodefinansiering vert det ikkje stilt krav om utbyggingsavtale som del av ein reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades (jf. PBL §§ 17-2 og 17-3). Under planarbeid for eit område kan det gjerast meir spesifikke vedtak om innhaldet i ein utbyggingsavtale (jf. PBL § 17-1).

Utbyggingsavtaler kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

- Veg – veganlegg, inkl. gang- og sykkelveg.
- Stiar og løyper og etablering av andre fellesgode.
- Anlegg for vatn, avløp og renovasjon.
- Parkeringsanlegg og parkeringsordningar med vilkårspartering.
- Torg, parkar, friområde, friluftsområde og andre allment tilgjengelege område.
- Universell utforming av tiltak.
- Klima- og miljømessig forsvarleg utbygging av området.
- Kompenserande tiltak ved utbyggingar som har negative verknader for natur eller landbruket, til dømes restaurering av natur, nydyrking ved tap av matjord, gjerding/Nofence-løysingar eller andre konfliktdempande tiltak mellom beitebruk og friluftslivet m.m.
- Forkjøpsrett.

Bustadpolitiske tiltak: Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene ved ei utbygging eller der kommunen ønskjer å stille krav om tal bustader eller utforming av bustadene (jf. PBL § 17-3).

Føresegner og retningslinjer

4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep

Utnyttingsgraden skal bli fastsett i reguleringsplan, og kan variere innan ulike areal innan eit planområde. Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift, i gjeldande teknisk forskrift til PBL. Parkeringsplassar blir rekna med i BYA også i område utan veg.

Mange stader er byggeområda for noverande byggeområde mindre enn dei aktuelle eigedomane. Dette kan skuldast avstand til vassdrag, nærleik til kulturminne, viktig naturtype, dyrka mark, reell skredfare eller at tomta er større enn tre daa. Bygg kan ikkje førast opp utanom avsett byggeområde.

Høgd

Møne- og gesimshøgd skal bli fastsett i reguleringsplan og skal tilpassast lokalitet og føremål. Bygg i eksponerte område utan om sentrumsområda skal vera låge, medan ein kan opne for høge bygg i godt skjerma område og i sentrum. Hytter skal vere lågare enn bustader.

Terrengbehandling/terrenginngrep

Inngrep i terreng skal utførast så skånsamt som mogleg og avgrensast til det som er nødvendig for plassering av bygningar og biloppstillingsplass. Det er eit mål at bygningane skal tilpasse seg terrenget og ikkje omvendt. Mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

4.1.3 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

Heimel: PBL § 27-5 og 11-9 nr 3

*Innanfor konsesjonsområde Beitostølen, jf. punkt 14.1.4. skal det leggjast til rette for at alle bygg over 50m² BRA med rom for varig opphald **kan** ha vassboren fjernvarme.*

Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg:

a) Alle nye bygg og tilbygg over 150 m² BRA og bygningar som skal byggast om over 200 m² BRA som ligg nærmare enn 125 meter frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplatt til fjernvarmeanlegget.

b) Alle nye bygg og tilbygg over 250 m² BRA eller der summen av fleire enkelttiltak/einingar i same prosjekt går over 350 m² BRA, som ligg nærmare enn 200 m frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplatt til fjernvarmeanlegget.

c) Bygg som fell inn under arealdefinisjonen etter bokstav a) og b) må installere internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på ein rasjonell måte, kan dekke sitt varme- og varmtvatn med fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.

4.1.4 Parkering

I forslag til detaljreguleringsplanar og ved søknad om rammeløyve skal det vera gjort greie for korleis kravet til oppstillingsplassar for bil er løyst. Dersom summen av utrekna krav til parkeringsplassar for ein eigedom ikkje er eit heiltal, blir tal parkeringsplassar avrunda oppover til næraste heiltal. Det vert stilt følgjande krav til parkeringsplassar:

Bustader – 2 plassar per eining.

Fritidsbustader – 2 plassar per eining

For andre bygg gjeld følgjande:

Føresegner og retningslinjer

Leilegheitsbygg – differensiere utifrå størrelse

Hotell og overnattingsstad – 0,5 plasser per gjesterom

Serveringsstader 0,3 plass per. sitteplass. Forretning 1 plass per 33 m² til 66 m² BRA forretningsareal. Det kan gjerast individuelle vurderingar i høve til samtidig bruk m.a. for forretningar og restaurantar.

Det skal setjast av plass for sykkelparkering. Omfanget vert vurdert i den einskilde saka.

Minst 10% av parkeringsplassane skal vera HC-plassar.

For kvar parkeringsplass skal det setjast av minst 18 m². Arealet skal trekkast frå BYA uavhengig om det er veg til tomta.

Frikjøp

Frikjøp av parkering er ei ordning der kommunen og utbygger inngår ei avtale som frittek utbygger frå å etablere parkeringsplassar i samsvar med parkeringskravet. Ordninga er frivillig og kommunen har ikkje moglegheit til å påleggje utbygger ein frikjøpsavtale. Utbygger har heller ingen rett til å inngå frikjøpsavtale. Vel kommunen å inngå ein frikjøpsavtale skal inntektene frå ordninga nyttast til opparbeiding av parkeringsanlegg, jf. PBL. §28-7.

4.1.5 Snødeponi

Reguleringsplanar skal i kart eller føresegner syne korleis snø skal deponerast.

Forureining frå brøyta snø som medfører nemneverdig skade eller ulempe for miljøet, krev løyve etter forureiningslova for å kunne skje lovleg.

- Snø som blir lagt opp på same eigedom som snøen kjem frå, vil normalt ikkje ha behov for løyve.
- Ikkje godkjente snødeponi må søkje om løyve til å oppretthalde desse deponia etter forureiningslova.
- Dumping eller deponering av snø kan vere i strid med forureiningslova § 7, plikt til å unngå forureining og §28, forbod mot forsøpling. Handtering av overskotsnø kan utløyse krav om løyve etter forureiningslova viss tiltaket medfører fare for forureining. Statsforvaltaren har myndigheit til å gje løyve etter forureiningslova §11 eller gjeldande paragraf.
- Både permanente og midlertidige snødeponi må vurderast etter PBL. Arealbruken kan handsamast som ein dispensasjon, men helst etter reguleringsplan eller i kommuneplanen sin arealdel. Eit løyve til arealbruk frå kommunen må føreliggje før Statsforvaltaren kan handsame ein søknad etter forureiningslova.

4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering

Det skal bli gjort greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar. Det skal setjast av tilstrekkeleg med plass til renovasjonspunkt innan kvart reguleringsplanområde. Plassane skal vere minimum 500m² store og plassert på avskjerma plassar ved inn-/utkøyring av områda.

For ny bebyggelse, bruksendring eller ved rehabilitering av eksisterande bebyggelse, skal det vere avfallsløysingar som fremmar avfallsminimering, ombruk og gjenvinning. Det skal leggjast til rette for kjeldesorteringsløysingar.

Føresegner og retningslinjer

Næringsavfall må oppbevarast i lukka og avstengde rom før levering til gjenvinning eller sluttbehandling. Næringsavfallet skal i størst mogleg grad kjeldesortrast, og næringsverksemda må sikre at avfallet ikkje fører til luktplager eller at avfallet er tilgjengeleg for mus, rotter og andre dyr.

4.1.7 Brannberedskap

Teknisk forskrift set krav til tilgang og nærleik for brannvatn. Dimensjonering av leidningsnett fram til brannhydrant skal vera tilstrekkeleg for sløkkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til at utrykkingskøyretøy skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jamfør gjeldande lovverk og forskrifter.

4.1.8 Massehandtering

Reguleringsplanar skal gjera greie for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å leggje til rette for ombruk av masser. Tiltak som krev tilkøyrd masse skal nytte naturlege, reine masser med dokumentert opphavsstad. Overskotsmasser som inneheld framande arter, skal leverast til godkjent deponi eller deponerast på staden. Forureina masser er næringsavfall som skal leverast til godkjent mottak.

Masseuttak og deponering av masser skal berre gå føre seg i områder regulert til føremålet. Drift av anlegget skal til ei kvar tid vere i samsvar med gjeldande forskrift og lovverk.

Alle masseuttak med uttak over 500 m³ skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevje driftsplan før uttak blir sett i gang, jf. § 42 i minerallova. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m³ krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Det inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

Alle typar anlegg eller verksemd som skal ta i mot reine jord- og steinmassar, frå fleire eksterne kjelder, må søkje om særskild løyve til denne verksemda etter forureiningslova. Kravet omfattar og aktørar som allereie driv slik verksemd.

Mellomlagring av masser i samband med byggeprosjekt er berre tillate på godkjente mottak for massedeponering, eller mellombels på den aktuelle utbyggingstomta/utbyggingområdet.

Ved tiltak nær vatn/vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning av partiklar.

4.2 Bustader

4.2.1 Framtidige bustadområde

Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynete veg- og turvegtilkomstar til området. For private utbyggingplanar skal det, før reguleringsplan blir fremja, liggje føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrensar ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jamfør PBL § 11-8 e).

Tak skal vera utført i skiferstein, shingel som ser ut som skifer, betongstein eller stålplater som ser ut som betongstein, tre eller torv. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal føresegn som gjev løyve til å føre opp solceller vurderast.

Eksponeeringa og fjernverknaden skal vurderast.



Føresegner og retningslinjer

Tal universelt utforma bueininger og lokalisering og krav til desse, skal alltid vere tema ved utarbeiding av reguleringsplanar som inneheld bustader.

Det vert ikkje gjeve føringar i arealplanen for taktype (saltak eller pulttak) eller takvinklar.

Rekkefølge-føresegn for framtidige bustadområde:

Ingen bygg kan førast opp før det er opparbeidd turveg frå området til eksisterande turvegnett.

Ingen bygg kan førast opp før det er etablert trafikkisikker gangvegtilkomst til skule og busshaldeplass for skulebuss.

Før bygging i området B-22-8 skal G/S-Lidar vere opparbeidd.

Nybygg og tilbygg til eksisterande fritidseigedomar/næringseigedomar i område BS-26-10 er ikkje tillate med mindre eigedomane blir omdisponerte til bustad. Ved å disponere om til bustad kan nybygg og tilbygg til eksisterande einingar skje innan dei rammer som gjeld.

Før område B-3-3 kan takast i bruk til bustadføremål, skal Robølsvegen vere lagt om i samsvar med planen.

4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Desse føresegnene gjeld areal avsett til noverande byggeområde for bustader, dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde.

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktfeste er definert som 1 dekar.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4.

Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m² areal til biloppstillingsplass, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- *I byggeområde mindre enn 1 daa: 30 % BYA.*
- *I byggeområde mellom 1 og 1.67 daa: 350 m² BYA.*
- *I byggeområde større enn 1,67 daa: 400 m² BYA.*

Maksimal mønehøgd, målt over gjennomsnittleg nivå av opphavleg terreng før eventuell fylling er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggende bygg.

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.

Takvinkel mellom 10⁰ og 35⁰ er retningsgjevande for skråtak.

4.2.3 Noverande bustadområde, andre

Dette gjeld eksisterande bustadfelt **utan** gjeldande reguleringsplan.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4. Nybygg innan følgjande rammer kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan: BYA =



Føresegner og retningslinjer

30%, men maksimalt 400 m² BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal takhøgde er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggende bygg.

Takvinkel mellom 10 og 35° grader er retningsgjevande for skråtak.

4.3 Fritidsbustader

4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde

Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynte veg- og turvegtilkomstar til området. Før reguleringsplanen blir fremja, skal det liggje føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrensar ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jf. PBL §11-8 e).

Utnyttingsgraden i felt for tradisjonelle tomter i tilknytning til etablerte fritidsbustadområde er 18 % BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. I andre område er utnyttingsgraden 18 – 25 % BYA.

For felt med tun-løysingar eller andre tette utbyggingsformer, skal høgare utnyttingsgrad vurderast i reguleringsplanarbeidet. Der det ligg til rette for det kan parkering skje under bakkenivå. Då tel ikkje parkeringsarealet i BYA.

4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan.

Retningslinjer ved utarbeiding av reguleringsplan:

- Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 36 grader.
- Mindre uthusbygg og liknande, kan ha pulttak med vinkel på 12 til 22 grader.
- Taktekkinga skal vere torv, tre, skifer eller shingel. Hovudmøneretninga på fritidsbustaden skal liggje tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Flaggstenger/portalar er ikkje tillate. Portstolpar skal ikkje vere høgare enn 2 meter over vegbanen.
- Solcellepanel er tillate, så lenge materialval og plassering gjer dei lite synlege.
- Privatiserande tiltak som stabbesteinar nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom områda/tomtene er ikkje tillate.

Som grunnlag for reguleringsplanar og for større byggesaker for bygningsprosjekt krev kommunen at det blir utarbeidd digitale 3D-modellar der omfang av bygningar og andre installasjonar samt vegetasjonsskjermer blir visualisert.

Innanfor kvart einskild utbyggingsområde for fritidsutbygging kan det vera ulike stilar, men innanfor nærare avgrensa delområde vert det stilt krav om samanfallende stil.

Med «stil» meiner vi hovudgruppene:

- Laft og stav-laft
- Tradisjonell hytte med panelkledning
- Moderne hytte med stein, betong og glas

Rekkefølgeføresegn for framtidige fritidsbustadområde

Ingen bygg i fritidsbustadområde kan førast opp før det er opparbeida turveg og skiløype frå området til eksisterande turveg- og skiløypenett. Det skal ikkje vere meir enn 300 meter og ikkje meir enn 50

høgdemeter frå noko punkt i byggeområdet i reguleringsplanen til eksisterande skiløype eller skiløype i reguleringsplan.

4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt.

I reguleringsplanar som ikkje opnar for fleire hytter på kvar tomt, kan det byggast ei hytte, ei gjestehytte (anneks) og eit uthus/garasje på kvar tomt. Gjestehytte kan vera på inntil 40 m². Gjestehytta skal underordne seg hytta, og vera vesentleg mindre i areal. Ei gjestehytte vert ikkje rekna som eige bueining, og vil difor ikkje medføre krav om ekstra parkeringsareal. Rom for varig opphald er tillate berre i hytte og gjestehytte. Alle gjestehytter må koplast til godkjent VA-løysing.

4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Desse føresegnene gjeld areal avsett til noverande byggeområde for fritidsbustader, dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde.

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punkt feste er definert som 1 daa.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det ved eit ev. løyve stilt krav om digital oppmåling av eigedomen tiltaket er plassert, jf. plan- og bygningslova § 21-4 sjette ledd.

Maksimal mønehøgd er 5,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng før ev. fylling. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20^o og 35^o. Garasje skal ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. I område med nemninga «H» skal maksimal mønehøgd vera 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.

Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m² til biloppstillingsplass eller garasje der det høver, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- I byggeområde mindre enn 938 m²: 150 m² BYA.*
- I byggeområde mellom 938 og 1250 m²: 16 % BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m²*
- I byggeområde større enn 1,25 daa: 200 m² BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m²*

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje iverksetjast før tiltaket er avklara med kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune.

4.3.5 Gjerde

For å redusere konfliktane mellom utbyggingsinteressene og dyrehald, skal det ved handsaming av reguleringsplan for eit område takast stilling til om det skal førast opp gjerder rundt utbyggingsområdet eller delar av utbyggingsområdet.

Der det er naturleg i høve til avstand mellom tomter kan fleire eigedomar gjerdast inn samla etter godkjenning frå kommunen. Der det ikkje er aktuelt å gjerde inn fleire tomter samla, kan grunneigar gjerde inne inntil 500 m² (eks. bygd areal) rundt bygningar på einskildtomter med gjerder av tre.

Ved oppsetting er av gjerder rundt einskildtomter skal det vera tregjerder med grinder som slå utover. Oppføring av elektrisk gjerde er forbode. Gjerder skal ikkje setjast opp slik at det skaper tronge

Føresegner og retningslinjer

korridorar for beitedyr. Det er grunneigar si plikt å vedlikehalde gjerdet, for å unngå skadar på bufe. Kommunen kan pålegge riving av gjerder som er til fare for bufe.

4.3.6 Føresegner for særskilte område

Områda FR-2574 og FR-610 i Gravfjellet og områda FR 573-100, FR 164-30F, FR 312-75, FR823-30F, FR-94-15F, FR-172-15F, FR-217-10F og FR-225-60 i Javnlie og FR-8 ved Rolistølen kan ikkje regulerast før kommunedelplan for naturmangfald er vedteken eller det vert gjennomført ei uavhengig naturkartlegging av området.

4.4 Sentrumsområda

Sentrumsområde for Heggenes og for Beitostølen er vist på plankartet.

Sentrumsområda skal planleggast med universell utforming som prinsipp.

Innanfor sentrumsområde for Heggenes gjeld følgjande føresegner:

- Butikkar og anna privat tenesteyting skal lokalisert til eksisterande bygningar eller i nye utbyggingsområde innanfor ein avstand på maks 400 meter frå torget i Heggenes (området mellom Helsetunet og Coop). Innanfor dette området vert det også tillate med ny bustadbygging med tett utnytting. Det vert ikkje gjeve løyve til støyande eller skjemmaende næringsverksemdar i dette området.
- Lokalisering av nye offentlege helsetenester skal skje i nærleiken av Helsetunet.
- Området ved ØSUS skal nyttast til skuleføremål og aktivitetar som naturleg knyter seg til det, t.d. nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, «ungdoms»-park.
- Furustrand skal bevarast og utviklast som det sentrale friområdet. Mest mogleg av området sin eigenart, m.a. vegetasjon og landskap, skal bevarast.
- Ved utbygginga nye område skal det sikrast tilkomst til nærfriluftsområda.
- Ved utbygging av nye område innanfor tettstadgrensa som nyttar dyrkamark skal dette kompensert med tilsvarende auka nydyrking i kommunen.

Innanfor tettstadgrensa for Beitostølen gjeld følgjande:

- Offentlege uterom og møteplassar med god kvalitet skal sikrast og vidareutviklast, m.a. på Bergojordet og Liastølen. Dette er særleg viktig i tett utnytta område og i handelsområde. Det gjeld også utanfor sentrumsområdet.
- Sti- og løypenett gjennom heile tettstaden og ut til friluftsområda skal sikrast.
- Det skal sikrast ein gjennomgåande grøntstruktur nord-sør som ein viktig del av landskapsbiletet og for å sikre bruksfunksjonar og økologiske funksjonar.
- Ved ny regulering vert det stilt krav om minimum utbygging av BRA. For leilegheitsbygga i tettstadgrensa kan BYA vera inntil 40 %.
- Byggjehøgda kan innanfor tettstadgrensa vera på inntil 3 etasjar.
- Kommunen kan opne for ei avgrensa handel og næring utanfor sentrumskjernen som er tilpassa behovet lokalt dersom det ikkje verkar negativt på sentrumsfunksjonane i sentrumskjernen.

Føresegner og retningslinjer

- *I samband med områderegulering for Størrtjdnlie skal det sikrast tilstrekkeleg med grøntkorridorar, og det skal vurderast om desse korridorane også kan tene som framtidig trasé for heis*
- *For fjelldestinasjonar er det ein samanheng mellom bygningstype som blir bygd og utvikling av området sin identitet og attraktivitet. Framtidige reguleringsplanar og handsaming av saker etter PBL skal bygge opp om ein typologi som gir Beitostølen sentrum ein identitet, jf. moglegheitsstudien frå arkitekthøgskulen i Oslo.*

Innanfor sentrumsområdet for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Byggehøgda kan innanfor sentrumsområdet vera på inntil 5 etasjar. Bygningane skal plassert godt inn i landskap og terreng. Bygningane og omgjevnadane skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.*
- *Innanfor sentrumsområdet skal fortetting skje i utvalde område og det skal fortettast med kvalitet, jf. føresegner om fortetting med kvalitet i kommunen.*
- *Det vert sett krav til utforming av nye bygningsstrukturar og uterom, og nye strukturar skal ta omsyn til lokalt særpreg, , jf. føresegner om fortetting med kvalitet i kommunen.*
- *I fortetta og høgt utnyttta område skal det opparbeidast gode offentlege møteplassar og gode uterom mellom husa.*
- *Handels- og næringsfunksjonar kan etablerast i utvalde område innanfor sentrumsområdet, så lenge det ikkje konkurrerer med sentrumskvalitetane i sentrumskjernen. Det kan t.d. gjelde funksjonar som høyrer til etablering av eit nytt sentrumsnært hotell i Størrtjdnlie-/Menkeliområdet. Det gjeld òg allereie eksisterande handel og næring som er etablert innanfor sentrumsområdet.*
- *Det skal etablerast ski inn – ski ut der det er tilgjengeleg areal for det.*
- *Det skal ved nye reguleringar setjast krav om at hushaldningsavfallet frå fritidsbustader og bustader skal oppbevarast innomhus eller i nedgravne løysingar utomhus. Næringsavfall skal også oppbevarast innomhus eller på andre måtar skjult frå det offentlege rommet.*
- *Ved ny regulering kan krav til parkeringsdekking bli sett lågare enn parkeringsnormene i KPA og parkeringa skal løysast ved parkeringsanlegg under bakken eller ved frikjøp frå parkeringskravet.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent, og skal inngå i offentlege grøntstrukturar.*

Innanfor sentrumskjernen på Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *Innanfor sentrumskjernen skal dei urbane kvalitetane sikrast og utviklast. Funksjonar og føremål som detaljhandel, restaurantar og anna privat tenesteyting skal lokalisast i sentrumskjernen. Opne og aktive fasadar skal bidra til sentrumskvalitetar og at sentrum på Beitostølen vert levande og aktivt.*
- *Innanfor sentrumskjernen skal det vera høg utnyttingsgrad. Byggehøgda kan innanfor sentrumskjernen vera på inntil 5 etasjar, men kan i enkelte tilfelle også vera over det. Byggehøgder over 5 etasjar skal grunngjevast.*

Føresegner og retningslinjer

- *Det skal opparbeidast areal til parkering utanfor dei viktigaste sentrumsområda- og møteplassane.*
- *Grøne lunger og lokal handtering av overvatn kan bidra til å skape nye kvalitetar i sentrum, og må sikrast i sentrumskjernen.*
- *Arkitektur, byggjeskikk, lokalt særpreg, tettleik av nye bygg og variasjon i bygningar påverkar den arkitektoniske kvaliteten, og skal takast omsyn til i utforming av nye område i sentrumskjernen.*

Innanfor Sentrum 1 Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *For sentrum 1 skal det i samband med områdereguleringsplan gjennomførast ei ny kartlegging av området kartlagt som boreal hei i NIN og det skal vurderast avbøtande tiltak for å sikre naturkvalitetane i boreal hei. Dei avbøtande tiltaka skal inn i reguleringsføresegnene slik at dei blir juridisk bindande.*

4.5 Råstoffutvinning

I område avsett til framtidig råstoffutvinning kan uttak av mineralske råstoff ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ha føresegner om omfang, ev. deponi, og istandsetjing.

Alle massetak med uttak over 500 m³ skal meldast til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressursar, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m³ samt eitkvart uttak av naturstein krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

4.6 Næringsområde

4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd

Ved regulering av næringsareal skal det sikrast ein eller fleire grønne «korridorar» frå bustadområde rundt og inn i LNFR-området.

Området KBA-22 kan nyttast til privat tenesteyting i form av handverkverksemdar og lagerplass i tilknytning til det. All lagring skal skje innomhus. Det er ikkje opna for handelsverksemd eller bevertning i området. Nærare avklaring av type verksemd vert gjort gjennom regulering av området. Området kan også nyttast til bustadføre mål.

4.6.2 Noverande område for næringsverksemd

Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.

4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg

Det er krav om regulering før deling og bygging.

ABA-37: *Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

ABA-4: *Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

4.8 Idrettsanlegg - noverande

Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)

Heimel: PBL § 11-7, nr. 5, § 11-9 og § 11-11.

Eksisterande bygg i LNFR-områda er enten bygg knytt til føremålet eller bygg med anna noverande bruk som av ulike omsyn bør tilbakeførast til LNFR-føremål eller rivast.

Nye bustad- og fritidstidseigedomar som blir oppretta (etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova eller reguleringsplan), skal maksimalt ha dei rammer for utnytting som gjeld «Kap 5.1 Nye bustader i LNFR område».

5.1 Nye bustader i LNFR område

Nye bustadtomter i LNFR-område må handsamast som ein dispensasjon frå kommuneplan, jf. PBL kap. 19. Dersom lovvilkår er oppfylt kan kommunen etter ei samla vurdering godkjenne nye tomter i LNFR-områda når frådeling og utbygging av tomta:

- Ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskapsomsyn eller gjev driftsulemper for landbruket.
- Ikkje er i konflikt med byggegrense for vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona vassdrag, jf. Kap 1.2. Det kan bli gitt unntak der det blir dokumentert at ny utbygging ikkje gjev større ulempe for ferdsle, ureining og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Pålegg om betring bør i slike tilfelle vere eit vilkår for dispensasjonen.
- Ikkje er i konflikt med omsyn til vern av kulturminne.
- Ikkje er i konflikt med omsyn på bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller artar.
- Ligg utanfor kartlagde støysoner, jf. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Har løyve til avkøyrsløse frå offentleg veg og ikkje er i konflikt med byggegrensa for offentleg veg.
- Ikkje er lokalisert i område utsett for flaum, skred eller overvatn.
- Tomta må ha heilårsveg utanfor private bomvegar og liggje i rimeleg nærleik og trafiksikker tilkomst til stoppestad for skulebuss
- Avlaup skal bli kopla til det kommunale avlaupsreinseanlegget. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller på anna måte vere svært vanskeleg å få til, kan kommunen godkjenne ei anna ordning i tråd med forureiningsforskrifta. Vassforsyninga bør då vere felles med andre bustader.
- Rammer for bygg er som for «Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom».
- Legg til rette for bruk av eksisterande bygningar til bustad og med det styrka busetnaden i området.

For utnytting og krav til utforming gjeld plan- og bygningslova § 29-4. Det må vere sannsynleg at etableringa av tomt vil føre til bygging og busetjing innan rimeleg tid.

Det skal setjast som vilkår for dispensasjonen at den gjeld i inntil 5 år.

Føresegner og retningslinjer

5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelt bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd bustad i LNF som noverande bustadområde. Sjå punkt 4.2.2, Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd bustad gjeld jordlova.

5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelt bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd fritidsbustad i LNF som noverande fritidsbustad markert med eit byggeområde. Sjå punkt 4.3.4, Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd fritidsbustad gjeld jordlova.

5.4 Føresegnsoner nord og aust for utbyggingsgrensa

Heimel: PBL § 11-9, særleg 5-7.

Fjellområda utanom dei areala som er verna etter naturmangfaldlova, er omfatta av føresegnsoner i plankartet.

Fjellområda har særlege kvalitetar med langsiktig verdi som skal takast vare på.

Nye hytteeigedomar kan berre kome til i form av omdisponering av stølar etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova og med dispensasjon frå LNFR-føremålet i plan- og bygningslova. Det skal ikkje etablerast veg til eksisterande fritidseigedomar innanfor føresegnssona.

Det kan søkjast om dispensasjon for enkel tilkomstveg tilpassa terrenget på inntil 30-50 meter.

5.4 gjeld ikkje for landbruksbygg.

5.4.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom

Ved søknader og byggjemeldingar skal det liggje ved fotodokumentasjon som syner eksisterande bygg og miljøet rundt.

5.4.2 Utforming av bygg

- *Bygg skal ha ei enkel og minimalistisk utforming.*
- *Vindskier, vindaugo si innramming og stolpar skal vera i enkel stil.*
- *Karnapp, takvindaugo og store antenner er forbode.*
- *Takutstikk ska vera mellom 30-50 cm og skal tilpassast storleiken på bygget*
- *Bygg skal ha ståande panel utvendig, ukanta panel er forbode.*
- *Handlafta bygg i enkel stil er tillate, der det høver i miljøet.*
- *Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20° og 35° og bør vera lik på alle bygg på same eigedom.*
- *Taktekkematerialet skal vera skifer, shingel type Valdres, torv eller tretak. Med torvtak meiner vi tradisjonelt sjåande grasdekt tak, men med torvfri jord. På uthus kan det vera galvanisert bølgeblekk.*

Føresegner og retningslinjer

- *Fargen på bygg skal vera mørk grå eller mørk brun. Raudfarge er tillate der dette er dominerande farge i bygningsmiljøet rundt.*
- *Portalar er forbode.*
- *I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.*

Unntak frå desse punkta kan bli gitt der eksisterande bygningsmasse ikkje er i samsvar med punkta og at det etter ei samla vurdering ikkje er føremålstenleg å endre dette. Elles vil regelen vera at også eksisterande bygningsmasse må endrast som vilkår for byggeløyve.

5.4.3 Utforming av terreng

Planering og andre terrengendingar er forbode bortsett frå det som er naudsynt ved plassering av bygg. Bygg og anlegg skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt.

5.4.4 Utnyttingsgrad

I fjellområda føreset vi at areal til utandørs biloppstillingsplass ikkje blir opparbeidd, jamfør punktet om terrengendingar. Gamle tradisjonelle bygg som blir nytta som uthus, og som blir vurdert å ha positiv verdi for bygningsmiljøet, blir ikkje rekna inn som ein del av bygningsmassen i denne samanhengen. Eksisterande båtnaust som ligg til hytteeigedomer skal heller ikkje reknast inn i bygd areal.

5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd

Maksimal utnytting er 110 m² BYA. Einskilde bygg skal ikkje vera større enn 90m² BYA. Maksimal mønehøgd er 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng og utnyttingsgraden kan vere i samsvar med eksisterande fotavtrykket. Maksimal gesimshøgd er 3,0 meter over topp grunnmur.

I omsynssone merka med stølssone 2/bevaring kulturmiljø og naturvernområde merka bandlegging etter lov om naturvern i plankartet er maksimal utnytting 90 m² BYA, der einskilde bygg ikkje skal vera større enn 70 m² BYA.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Heimel: PBL §11-7 nr. 6 og §11-11 nr 3.

Føremålet omfattar alle tjern og innsjøar større enn 10 daa.

Utfyllingar og inngrep som endrar dei økologiske tilhøva i vatna er forbode.

For regulerte vassdrag skal risiko ved bruk av vatnet og strandsona vera tema ved utarbeiding av reguleringsplan.

7 Samferdsleliner

Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Føresegner og retningslinjer

Samferdslelinene i planen syner den overordna strukturen. I reguleringsplan kan trasevala avvike frå desse dersom det etter ei samla vurdering gjennom planprosessen finn det føremålstenleg.

Alle andre enn landbruksvegar krev handsaming gjennom reguleringsplan. Lengde- og tverrprofilar skal vere utgreidd i reguleringsplanen.

7.1 Etablering av vegar

Heimel: PBL § 11-9 nr 1, 3 og 5-8.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og leggast slik at skjeringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Hovudvegar og samleveggar skal ha maksimal stigning på 8 %. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10 %. I kurver skal stigninga vera slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vera noko større. For dei kommunale vegane er det ei generell byggegrense på 15 meter frå senterline.

7.2 Køyrevegar

Fylkesvegnettet er i vegnettsplan for Innlandet delt inn i funksjons- og haldningsklassar.

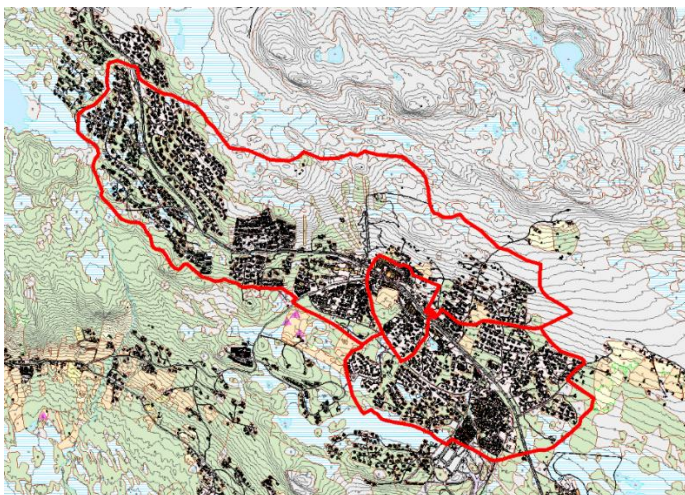
Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan og lengde- og tverrprofil for alle nye vegar med unntak av mindre vegar, kortare enn 100 meter i landbruket og kortare enn 50 meter til eksisterande fritidsbusetnad som ligg i areal regulert til noverande fritidsbusetnad.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og skal leggast slik at skjeringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Hovudvegar og samleveggar skal ha maksimal stigning på 8 %. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10%. I kurver skal stigninga vere slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vere noko større.

7.3 Turvegar

Hovudtrase for stiar og løyper i sentrumsområdet på Beitostølen:



Figur 1. Kart over hovudtrasear for stiar og løyper på Beitostølen

Hovudnettet bør vera tilrettelagd for bruk for alle i fire årstider og for alle uavhengig av funksjonsnivå, noko som inneber:

- Inntil 7 % stigning, maks 10 % stiging over kortare strekningar

Føresegner og retningslinjer

- Planfrie kryssingar med køyreveg
- Minimum 6 meter breidde, med 3 meter grus e.l. i midten og 1,5 meter grasdekke på kvar side
- Tilrettelegging for tidlegløype, dvs. god drenering og grusa eller liknande dekke
- God skilting for alle
- Tilrettelegging med benker eller liknande sommarhalvåret for dei som treng kvileplassar

Areal for dette hovudnettet bør vera i kommunal eige, jf. kommunestyrevedtak i sak 64/20.

Plassering av hovudtraseen for stiar og løyper skal fastsetjast gjennom ein områdereguleringsplan for dei strekningane som ikkje allereie er regulert til eit føremål som heimlar etablering av traseen.

8 Bandleggingszone

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d)

8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

Dette gjeld vedtaksfreda kulturminne og dei kjente automatisk freds kulturminna som er vurdert som viktige å synleggjere i plankartet.

Ingen inngrep eller andre tiltak som kan verke inn på dei freds kulturminna, kan skje innan desse sonene utan avklaring med kulturminneavdelinga i Innlandet fylkeskommune.

8.2 Bandlegging etter lov om naturvern

Dette gjeld område som er verna etter naturmangfaldslova og som blir forvalta i samsvar med tilhøyrande regelverk. Innanfor bandlagde område er det ikkje tillate å setja i verk tiltak som er i strid med bandleggingsføremålet.

9 Omsynssoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav c)

Dette er soner i samsvar med plan- og bygningslova §11-8, bokstav c). Kva som er viktig å vareta inne i sonene går fram av type omsyn. Dette omsynet skal vera eit grunnlag for å vurdere planinnspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspliktige tiltak.

9.1 Omsynssone kulturmiljø

Omsynssone kulturmiljø omfattar areal der bevaring av kulturminne og kulturmiljø skal ha høg prioritet. Områda inneheld svært mange kulturminne frå både forhistorisk tid, middelalder og nyare tid, med hovudvekt på spor etter stølar og jernutvinning. Føresegnene til byggeområde og LNF-spreidd inne i sonene seier at søknader skal vurderast av kulturminnestyresmaktene. Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til.

Kulturminna og ei sikringszone på 5 meter er automatisk freds etter lov om kulturminne §4 , § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

Føresegner og retningslinjer

Skogsdrift skal berre skje i samråd med kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune. Drifta skal ikkje medføre skade på kulturminna.

9.1.1 Eksisterande bygningar

All bygging skal bli vurdert ut frå eksisterande bygningar og bygningsmiljøet i nærområdet. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli vareteke som bruksressursar og bli satt i stand, jf. PBL § 11-9 nr. 7.

Søknader om byggjeløyve eller dispensasjonssaker i saker som gjeld bygningar oppført før 1900 (SEFRAK-bygg) skal sendast til Innlandet fylkeskommune, kulturarvavdelinga, til fråsegn.

9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan skal føreleggast kulturminnemyndigheitene til uttale, jf. Kulturminnelova § 8 fyrste ledd, og § 9, enten det gjeld byggesaker, dispensasjonssaker eller i samband med konsesjonsbehandling.

9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850

Søknad om riving eller vesentleg endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendast over til kulturminnemyndigheitene, jf. kulturminnelova §25.

9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone

I dei områda av LNF der det er langt mellom dei automatisk freda kulturminna, vert det nytta bandleggingssone – verna etter anna lovverk, sosi-kode 730. Desse sonene omfattar berre den merka sikringssona rundt kulturminnet. Innanfor område avsett til stølsreservat (S1-S4) er det denne metoden som vert nytta på kjente kulturminne. Innanfor soner bandlagt etter kulturminnelova ligg automatisk freda kulturminne med deira sikringssone. Kulturminna og deira sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne § 4, § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

9.2 Omsynssone landbruk

Omsynssone landbruk omfattar areal der landbruksinteressene skal ha høg prioritet. Tiltak innanfor denne sona skal ikkje forringe eller føre til driftsulempar for landbruket, og det skal takast særleg omsyn til beiteinteresser og stølsdrift. Areal innfor denne sona skal ikkje omdisponerast til andre føremål, men det kan gjevast løyve til fysiske tiltak som går under landbruksføremål.

Kulturlandskapsomsyn skal leggast vekt på ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved eventuelle søknadar om dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landbruk. Fysiske tiltak for tilrettelegging for friluftsliv skal ikkje føre til driftsulempar for beitebruk i omsynssona.

Omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnlie: For omsynssone mellom Hedalsstølane og Javnlie gjeld i tillegg følgjande:

Føresegner og retningslinjer

Innanfor omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnin skal det ikkje leggest til rette for anna turisme enn gardsturisme. Allereie etablerte tiltak kan halde fram. Tilrettelagde vandrestiar i omsynssona, som treplankar/klopper, bør fjernast. Dette gjeld tilrettelegging som held fram på barmark, altså i beitesesongen.

9.3 Omsynssone landskap

Det er sett av omsynssone med hovudføremål å ta vare på sentrale landskapsrom, der opplevinga av dette skal ha høg prioritet. Dette for å gjera tydeleg kor sentrale desse elementa er i opplevinga av området. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landskap. Det er ikkje høve til å drive flatehogst utan godkjenning frå kommunen.

9.4 Omsynssone naturmiljø H-560

Store delar av overgangssonen mellom barskogområda og fjellet er bebygd av hytter. Vi har att nokre korridorar mellom barskogområda og fjellet utan slike inngrep. Desse er viktige å ta vare på som korridorar for vilt, naturbasert friluftsliv og framtidige behov som vi ikkje kjenner i dag. Områda har omsynssonenamn H-560-K.

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til i denne omsynssona.

Oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal det ikkje gis løyve til. Tilsvarande gjeld for anlegg av veg og parkeringsplass, og plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar og anlegg. Det skal synast varsemd ved utøving av stadbunden næring, og tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda bør unngåast.

9.5 Omsynssone stigar og løyper

Ved bruk av omsynssone stiar og løyper vil grunneigar framleis ha full råderett over arealet i omsynssona.

Ved å leggje ei omsynssone over enkelte løypekategoriar, vil kommunen leggje premissar for kva arbeid som etter plan- og bygningsloven (PBL) er tillate å gjere i samband med bygging/utbetring av løypa/stien. På denne måten vil prosessen med utbetring av løypenettet medføre mindre søknadshandsaming både for løypelag og kommune. Det vil likevel vere naudsynt å få grunneigar si løyve for å drive barmarksarbeid og motorferdsel knytt til dette.

I regulert område er det reguleringsplan som fastsett grensene for opparbeiding av stiar og løyper.

Følgjande retningsliner gjeld for omsynssone stiar og løyper:

Alle kantar, skjeringar og fyllingar skal revegeterast med den lokale vegetasjonen, ved at toppjorda vert skrapa av ved byggestart og lagt tilbake ved byggeslutt.

Kantsone mot vatn og vassdrag skal takast vare på.

Særskilt for grøn og blå skiløype

Føresegner og retningslinjer

Grøne og blå skiløyper utanfor detaljregulerte område kan opparbeidast med ein bruksbreidde på inntil 8 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsona er det lov å fjerne vegetasjon, stubbar og steinar, og å utføre terrengtilpassingar. Ved større terrengtilpassingar skal kulturverneininga høyrast, jf. pkt. 3.

Vedlikehald og oppgradering av eksisterande trasear innanfor avgrensingane er ikkje søknadspliktig tiltak etter PBL § 20-1, med mindre fylling/skjering av terreng frå opphavleg terrengnivå er større enn 1 meter over ein strekning på inntil 50 meter.

Særskilt for fleirfunksjonstrasear

Gjeld trasear for kombinasjonsbruk gangveg/ridesti/tursykkel/hundeløype sommarstid, tidlegløyper for ski m.v.

Fleirfunksjonstrasear kan etablerast med ei bruksbreidde på inntil 3 meter, med tillegg av grasgrodde skulder på inntil 3 meter og omsynssone på totalt 15 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsone er det lov å krattknuse, fjerne stubbar/steinar, utføre terrengtilpassingar, og tilføre masse for drenering av traseen og til toppdekke.

9.6 Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssone H530 skal det for å sikre viktige friluftaktivitetar, ikkje tillatast tiltak som hindrar tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det kan gjennomførast enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet, som etablering av stiar og glopper, skilting, oppsetting av benkar, gapahukar m.v. H-530 ved Raudbrøtmoen er eit viktig nærturområde for innbyggjarar i og rundt Heggenes, kor det er godt tilrettelagt med stiar.

10 Sikringssoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a og § 11-11 og drikkevassforskrifta.

10.1 Sikringssoner drikkevatn

Sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn:

Dette gjeld Ole, Vindin, Ringeåne og Mellenn.

Før det kan gis løyve til tiltak etter pbl § 20-1 skal det dokumenterast at omsynet til drikkevatnet er ivaretatt. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevasskjelda er ikkje tillatne. Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje medfører fare for forureining av drikkevasskjelda. Vassverkseigar og Mattilsynet skal uttale seg i saken før løyve kan gis.

For sone 1 gjeld også følgjande restriksjonar og retningslinjer:

1. Utefôring eller annan organisert samling av dyr i utmark, med mindre dette er godkjent særskilt. Ordinær beiting skal kunne halde fram.
2. Nydyrking skal godkjennast av kommunen.
3. Lagring av gjødsel, kompost og barkfyllingar, med mindre dette er godkjent særskilt.
4. Lagring og bruk av plantevernmiddel i fareklasse «Tx- meget giftig», «T-giftig» og «Xn-helseskadeleg». Det kan bli gjort unntak for lagring og bruk av slike produkt til landbruksverksemd,

Føresegner og retningslinjer

men aldri nærare vatn og tilløp enn 50 meter.

5. Bruk av kloakkslam. Gjødsling elles skal skje i samsvar med gjødselplan.

6. Fast gapahuk, badestamp og liknande installasjonar.

7. Masseutskifting nærare vatn og tilløp enn 50 meter. Eksisterande vegnett skal kunne haldast ved like.

8. Organisering av fritidsaktivitetar, leirslagning, stemner eller liknande med mindre dette er godkjent særskilt.

9. Deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande.

10. Bruk av olje- eller oljeprodukt av slikt omfang at stoffa kan gje fare for forureining.

11. Transport av jord eller andre massar inn i området må godkjennast av kommunen.

For Sone 0 (hovudvasskjelda), gjeld følgjande:

1. Bruk av motordrive (forbrenningsmotor) køyretøy på i/på vatnet er ikkje tillate utan særskilt løyve frå kommunen.

2. Tilrettelegging av badeplassar.

3. Leirslagning (inkl. bobil/campingvogn) nærare enn 10 meter frå vatnet.

10.2 Område for grunnvassforsyning

Dette gjeld Sandtangen ved Volbufjorden. Områdeavgrensinga er basert på NGU si grunnvassdatabase (GRANADA).

I dette området skal det ikkje skje arbeid eller tiltak som kan skape ureining eller vanskeleggjer ei framtidig utnytting av grunnvassførekomsten.

11 Støysoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav a)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak nær støykjelder. Støyfølsame tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innanfor raud støysoner. Ved tiltak innanfor gul støysoner skal det gjennomførast støyberekningar som synleggjer støynivå inne og ute ved fasadar og uteareal. Utgreiinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiane blir overskride.

Støysonene er inndelte i gul og raud sone, jf. rettleiar T-1442/2021 frå Miljødirektoratet.

12 Faresoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a)

12.1 Skredfare

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inkludert skiløypetrassar, alpinbakkar og vegar og reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang.

Anlegg, inkl. skogsvegar, som kan medføre endringar av vassvegar i desse sonene skal konsekvensutgreiast.

Føresegner og retningslinjer

Sonene omfattar område som kan vere utsette for steinsprang, snøskred eller flaum og lausmasseskred. Soner med omsynssonenamn «Skred» er basert på aktsemdssonekart.

Hogst i desse sonene skal også vurderast av fagkyndig på skred. Hogst på mindre flater kan utførast når storleik og form på felt er tilpassa skredfare. Hogstflater som gir auka skredfare utan konsekvens for hus eller veg kan akseptterast. Trase og tidspunkt for framkøyring av tømmer skal inngå i vurderinga med tanke på fare for køyreskader og endra vassvegar.

12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred

Innanfor fareområde er det ikkje tillate å setja i gang tiltak som er avhengig av løyve etter PBL før det gjennom reguleringsplan er gjort tilfredsstillande greie for krav til tryggleik.

Det skal gjerast ei tilsvarende vurdering av eventuelle ute-opphaldsareal innanfor fareområda for dei eigedomane som er omfatta av faresonene.

Tilstrekkeleg sikkerheit i tråd med tryggleikskrav gitt i byggeteknisk forskrift må vere dokumentert før bygging kan starte. Tiltakshavar pliktar å koste slike undersøkingar.

Innanfor faresone for skred må ein ved kvar søknad eller ved reguleringsplan gjere greie for kor omfattande skredrisikoen er for den einskilde eigedom. Det er søkjar som skal gjera greie for at eit tiltak har naudsynt tryggleik jf. gjeldande teknisk forskrift.

12.3 Flaumfare

Sonene gjeld område som kan vere utsette for flaum. Soner med omsynssonenamn «Flaum» er basert på aktsemdssonekart og soner med omsynssonenamn «FlaumF2» er basert på faresonekart på reguleringsplannivå, tryggleiksklasse F2.

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inklusive reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang.

12.4 Skytebane

Dette gjeld fareområdet ved skytebanane.

Bygg skal ikkje setjast opp i desse områda. Andre tiltak som anlegg av skiløyper, turstigar og vegar kan ikkje gjennomførast utan at det er gjennomført ei risikoevaluering og eventuelle skadeførebyggjande tiltak.

12.5 Høgspentanlegg

Dette gjeld fareområde ved høgspentliner.

Det er ikkje tillate med nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H370. Eventuelle nye bygg, anleggsarbeid og tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på førehand avklarast med leidningseigar.

13 Gjennomføringssoner

Gjennomføringssonene gjeld område med krav til felles planlegging eller omforming og fornying av eit område.

14 Infrastruktursoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav b og PBL § 30-6.

14.1 Krav om infrastruktur

Ny busetnad skal som hovudregel knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.

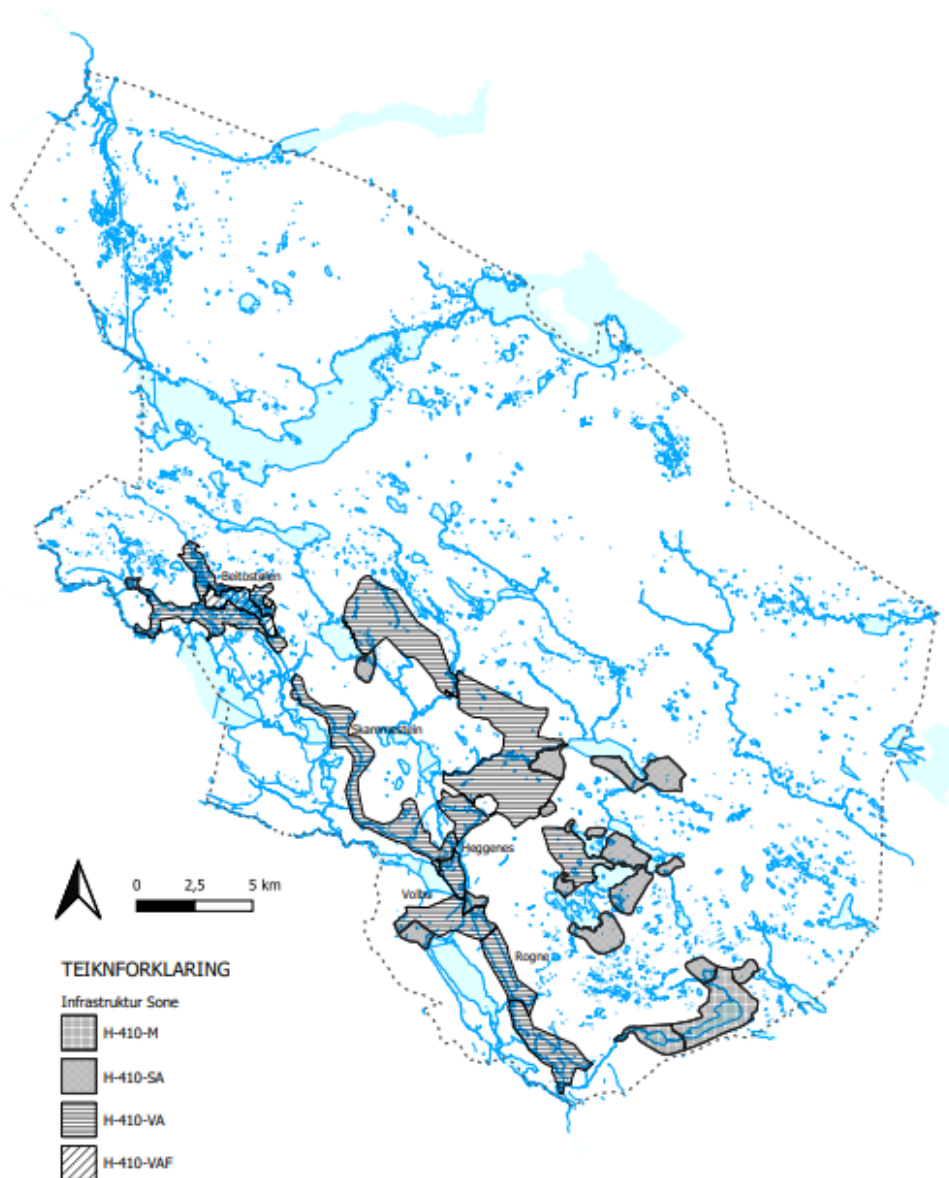
I desse områda gjeld plan- og bygningslova sine reglar i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd også for fritidsbusetnad, med heimel i plan- og bygningslova § 30-6.

For område utan infrastruktursoner eller eigedomar utan moglegheit for å kople seg til offentleg vatn- og avløpsnett skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. Ny aktivitet eller inngrep skal vurderast etter vassforskrifta § 12.

Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, saman med handlingsprogram VVA og handlingsplanprogram for spreidd avløp, skal leggast til grunn for val av løysing i dei ulike områda. For eigedommar som ikkje vert knytt til offentlege anlegg må det søkjast om utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg.

Gjeldande Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, med tilhøyrande planar skal reviderast etter godkjenning av kommuneplanen for å få oppdatert retningslinjer.

Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:



Figur 2 Infrastruktursoner i kommunen

14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp)

Innan desse sonene skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplatt til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. Unntak er viss gjeldande kommunedelplan for VVA med handlingsplan legg anna løysing til grunn.

14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp)

Innan desse sonene skal i utgangspunktet alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplatt til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg. Men i desse sonene kan det, etter dokumentasjon i samsvar med

Føresegner og retningslinjer

kommunedelplan for vassmiljø, vassforsyning og avløp og gjeldande handlingsplan, bli gitt mellombels utsleppsløyve for separate anlegg inntil vass- og avløpsanlegga er bygde

Jf. vassforskrifta § 4, skal tilstanden til overflatevatn beskyttast mot skjemming, utbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomsten skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.

Tabellen nedanfor syner vassførekomststar i område med infrastruktursoner I-410-SA med tilstand som ikkje er innafor miljømålet.

Vassførekomst ID	Vassførekomst namn	Økologisk tilstand	Kjemisk tilstand
012-33045-L	Reinsennvatnet	Moderat	Ikkje klassifisert
012-616-L	Yddin	Moderat	Ikkje klassifisert
012-3116-R	Yddin bekkefelt	Moderat	Ikkje klassifisert
012-3117-R	Trollåsåni	Moderat	Ikkje klassifisert

Før det kan gjevast utsleppsløyve for anlegg med avrenning til vassførekomststar nemnt i tabellen ovanfor, skal det gjerast tiltak for å betre tilstanden i vassførekomstane.

14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn)

Dette gjeld nedslagsfeltet til Mellsenn, som er plangodkjent som ny kommunal drikkevasskjelde. Innlegging av vatn og etablering av privat avlaup er ikkje tillate innanfor 100 meters beltet langs bekkar/elver med direkte utlaup i Mellsenn.

Innlegging av vatn og etablering av privat avlaupsanlegg i nedslagsfeltet for Mellsenn er ikkje tillate før ny plangodkjenning av Mellsenn med eventuelle restriksjonar er godkjent.

Det må søkjast om utsleppsløyve, jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, for etablering av privat avløpsanlegg.

Ved søknad om innlegging av vatn og etablering av utslepp i sona skal rapport frå Cowi AS; Hydrogeologisk vurdering av områda ved Mellsenn, datert 09.02.2022, leggast til grunn. Det er berre tillat med infiltrasjon av gråvatn i sona.

14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme).

Dette gjeld Beitostølen-området jf. konsesjonsområde vist i kart datert 18.11.2020 og formannskapsvedtak 10/21 i sak 20/2552. Innan denne sona skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplatt til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. I tillegg skal alle nybygg med rom for varig opphald over 50 m² BRA tilretteleggast for vassboren fjernvarme. Sjå punkt 4.1.3 og 4.1.4.

15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag

Heimel: PBL § 11-9 nr. 4, 5, 6 og 8

15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden

- *Kommunen må syte for jamleg oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, som grunnlag for å sikre at miljømåla i vassforskrifta blir nådd.*
- *Det skal sikrast at økologisk og kjemisk tilstand i vassdraga er minst «god» og heller ikkje forringast frå dagens tilstand, jf. vassforskrifta § 4.*
- *Kommunen må halde fortløpande rekneskap over talet på einingar/PE som er regulerte og bygd ut innafør områda omtalt i 15.2 og 15.3, og talet på sanerte spreidde avløp.*
- *I tettgrendene for Beito Ra og Nerreføss Ra er det ikkje lov med nye separate avløpsanlegg.*
- *Kommune si planlegging og ny utbygging skal vera i samsvar med det som til ei kvar tid er gjeldande utsleppsløyve til Beito RA og Nerreføss RA og PBL § 27-2.*

15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen

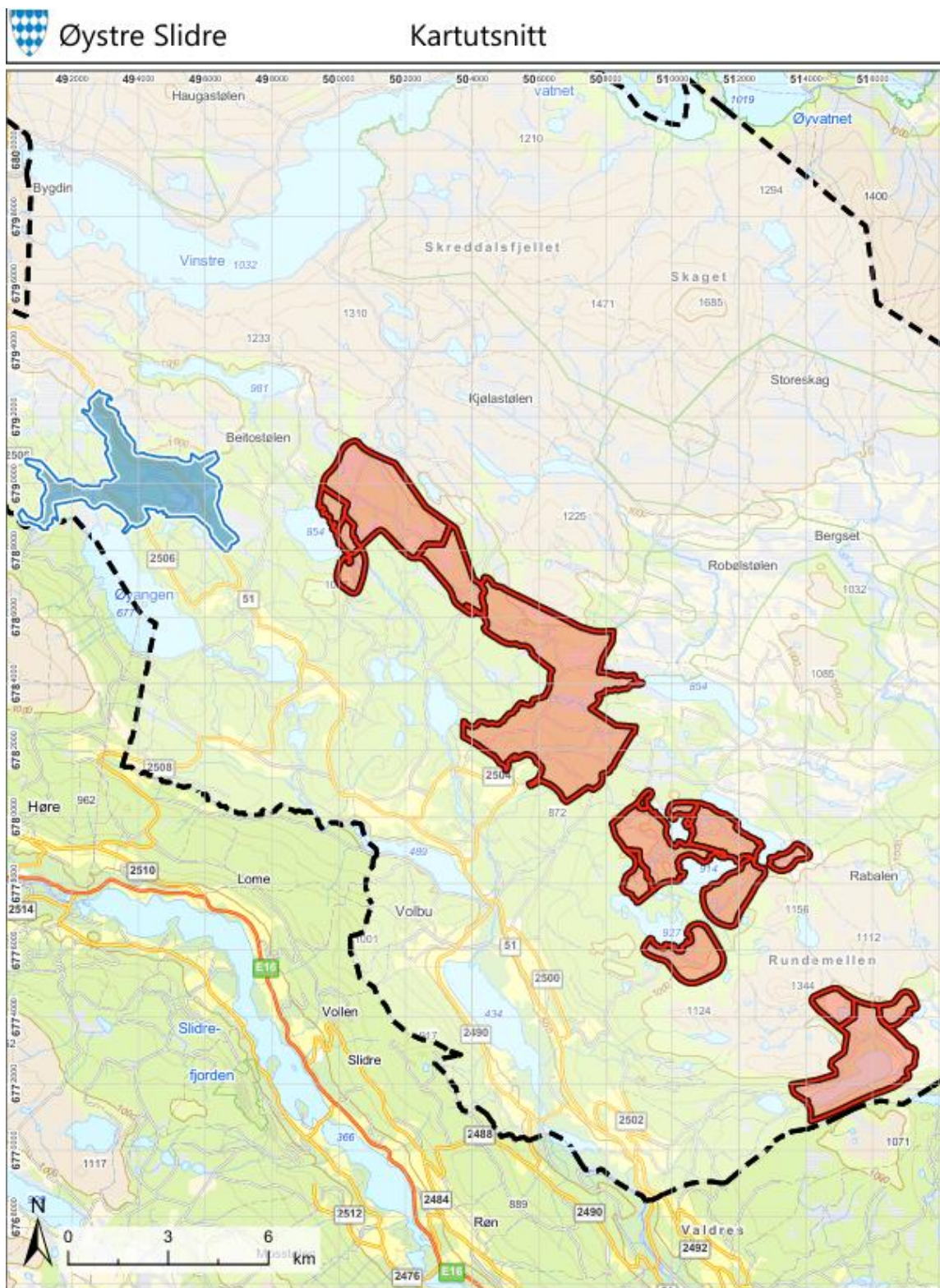
Figur 4, blå skravur

- *Innafor området som drenerer til Øyangen kan kommunen, dersom resipienten og det kommunale avløpsanlegget har kapasitet til det, etablere inntil 4855 PE som utgjør 971 nye einingar. Dette byggjer på kunnskapsgrunnlaget som låg til grunn for kommuneplanen sin arealdel, Norconsults rapport «Resipientvurdering – Øyangen», av 13.10.2025.*
- *I alle regulerings saker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Øyangen og tilgjengeleg restkapasitet på reinseanlegget.*

15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden

Figur 4, Raud skravur

- *Det kan ikkje regulerast eller byggjast ut fleire fritidsbustadeiningar innanfor vassdraget sitt nedslagsfelt før det er sikra at resipienten sin kapasitet er forbetra og taklar ytterlegere påslepp, i samsvar med krava i vassforskrifta.*
- *I alle regulerings- og byggjesaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Heggefjorden-Sæbufjorden og framdrifta for tiltak som skal redusere utslepp til vassdraget.*
- *Eksisterande bygningar kan koplast til kommunalt avløpsanlegg.*
- *Reguleringsplanar som samla sett bidreg til redusert belastning på resipienten og reduserte utslepp frå privat og kommunalt avløp, kan vedtakast. Reduksjonen må dokumenterast og planen må ha rekkefølgeføresegner som sikrar at reduksjonen skjer samtidig med ny utbygging.*



Målestokk 1 : 141513
27.05.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Figur 4. Føresegnområde for sikring av miljøtilstand i vassdrag. Blå skravur er infrastrukstusone med konsentrert fritidsbusetnad innanfor nedslagsfeltet til Øyangen(15.2). Raud skravur er infrastrukstusoner med spreidd og konsentrert fritidsbusetnad i nedslagsfeltet til Heggfjorden-Sæbufjorden (15.3).