



FJELLSJÅVEGEN 21



# 04

Velkommen til Fjellsjøvegen 21

# 06

Nøkkelinformasjon/Megler

# 12

Beliggenhet

# 17

Eiendommen



## FJELLSJÅVEGEN 21

Tomten ligger midt i det praktfulle Synnfjellområdet! Her har du mulighet til å realisere hyttedrømmen på en stor, vestvendt selveier-tomt som ligger romlig til på et naturlig platå på ca 800 moh med fantastisk utsikt. Tomten er oppmålt og tilrettelagt for høystandard hytte, så her kan du komme raskt i gang med byggingen.

Her er det allerede betalt for tilkobling vann/avløp, så her gjenstår å grave dette inn på tomta (ca. 100 meter) Det ligger også strøm rett ved tomtegrensa. Det må søkes om å koble til vann/avløp i forbindelse med byggesakssøknad, og kommunen vil da vurdere kapasiteten på anlegget før man får godkjent.

Området er et eldorado for deg som liker å gå langrenn, da det finnes over 300 km med oppkjørte skiløyper.

Fra tomten er det under 100 meter bort til flott skiløype.

Synnfjell er kjent for å være svært snøsikkert og sesongen starter gjerne tidlig i november og varer til slutten av april. I tillegg er det også gode jakt- og fiskemuligheter.

Det er også flotte turområder i umiddelbar nærhet både på sykkel og til fots med blant annet Spåtindtoppen på 1414 moh som høyeste punkt. Tomten bør besiktiges for å se hvor flott det er.

Det er ingen byggeklausul på tomten, så du står fritt til å velge hytte.

Spåtind Fjellstue ligger i nærheten med diverse fasiliteter, som kafe/restaurant, basseng, treningsrom, tennisbane og liten alpinbakke.

Ellers er Hafjell kun 1 times kjøretur fra hytta.

Joker Torpa som ligger 13 km sør for hytta har åpent 7 dager i uken.

Dokka ligger 35 km sør for hytta og her finner du flere kjøpesentre, byggevareforretning, vinmonopol mm.

Fra Oslo er det ca. 2,5 times kjøring til Synnfjell.

## FJELLSJÅVEGEN 21

Prisantydning	<b>950 000</b>
Omkostninger	<b>25 122</b>
Totalpris	<b>975 122</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Eiet tomt	<b>1498 m2</b>





**Trine Grini**

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / [trine@partnerseiendomsmegling.no](mailto:trine@partnerseiendomsmegling.no)

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka





















## BELIGGENHET

Tomten har en flott beliggenhet på Synnfjellet, som er et eldorado for langrennsinteresserte!

Her er det flotte skiløyper rett i nærheten av hytta, og området er meget snøsikkert. Flere fjelltopper over 1200 m. i området.

Området byr også på flotte turområder på sommerstid, med mange fine topturer på oppmerkede stier i området.

Fint område for sykkelturer blant annet innover i Langsua nasjonalpark.

Synnfjellet har Spåtind Fjellstue hvor det også er en liten alpinbakke, og ellers aktiviteter året rundt.

Butikk ligger nede i Torpa, ca. 13 km fra hytta, akkurat der hvor man kjører av mot Synnfjellet, og denne butikken holder søndagsåpent.

Fra Oslo bruker man ca. 2,5-3 timer opp på hytta, kjør Rv4 og oppover langs Randsfjorden, så har man minimalt med kø!

# Fjellsjøvegen 21

## Høyde over havet

800 m



## Offentlig transport

Nysætra Linje 412	8 min 5.9 km
Strøm Linje 412	10 min 7.9 km

## Avstand til byer

Lillehammer	1 t 1 min
Hamar	1 t 31 min
Oslo	2 t 54 min

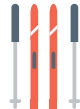
## Ladepunkt for el-bil

Nørsteli Landhandleri, Nord...	24 min
--------------------------------	--------

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 74 m
- 495 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Spåttind skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 2



## Sport

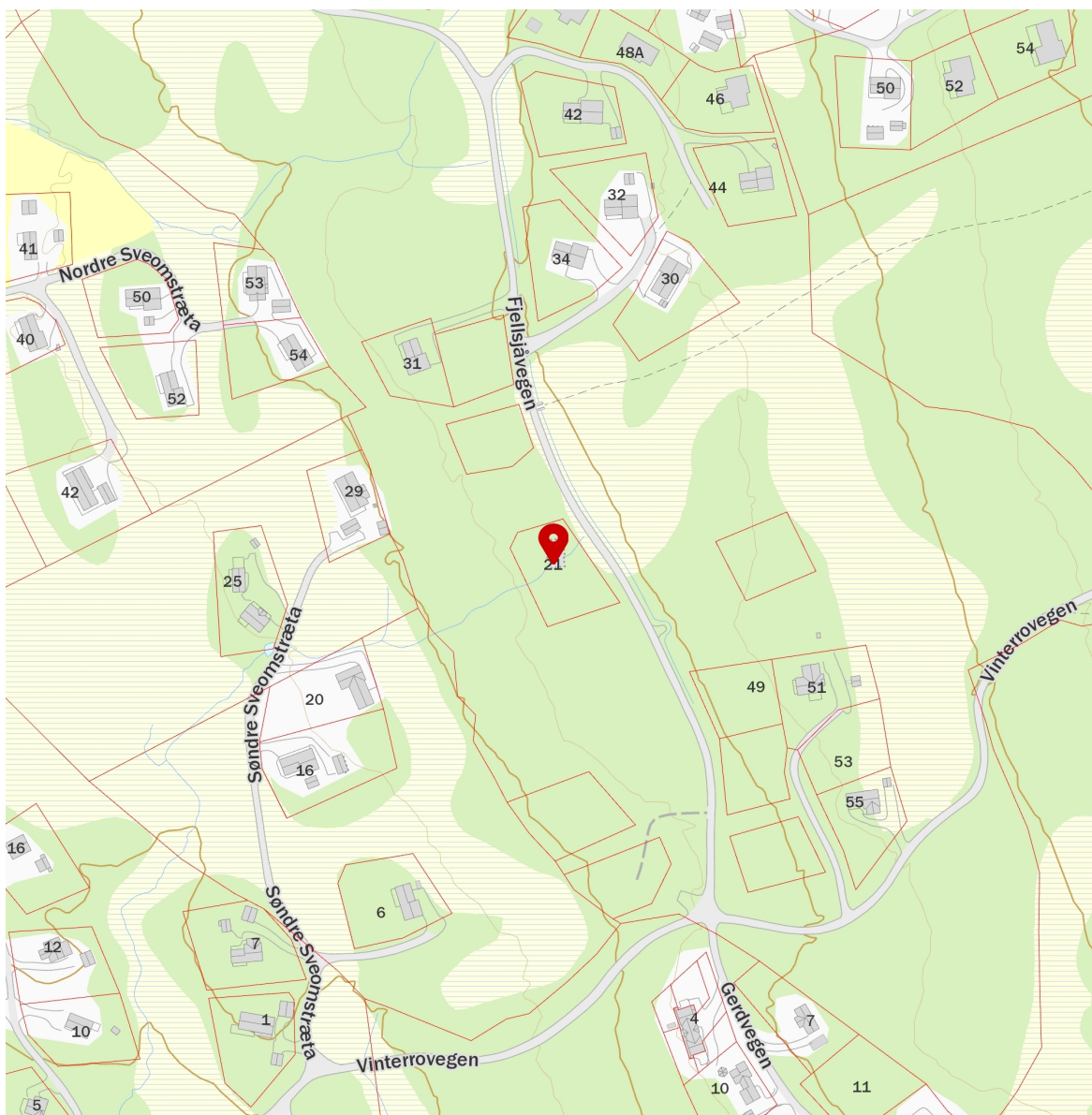
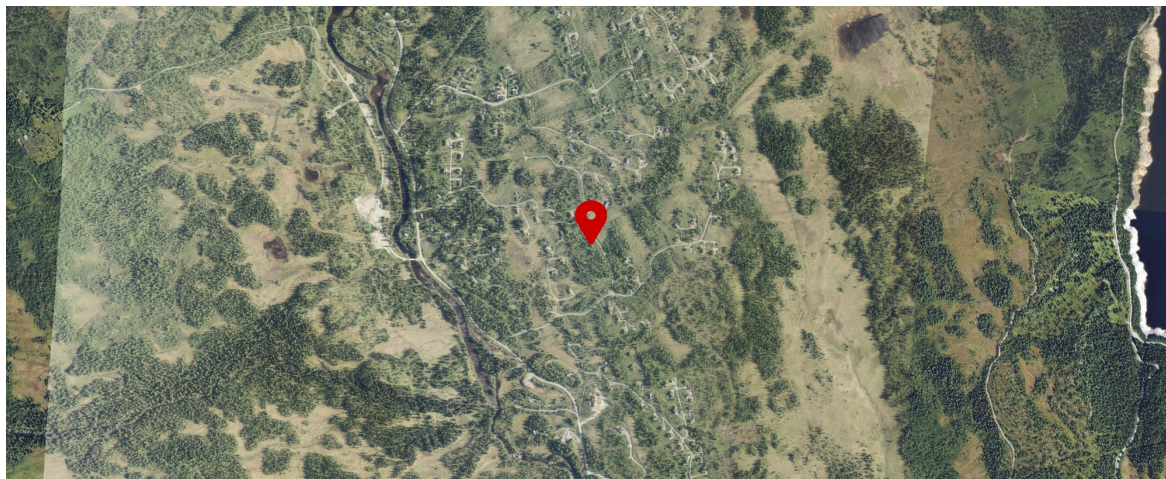
Åmodt ballbane Fotball	19 min 15.7 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	23 min 19.4 km

## Dagligvare

Joker Torpa Søndagsåpent	16 min 12.9 km
Nærbutikken Nørsteli Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	24 min 19.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmedling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021





# EIENDOMMEN

## Beregnet totalkostnad

950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 950 000,-))

-----  
25 122,- (Omkostninger totalt)

-----  
975 122,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

## Ferdigattest / brukstillatelse

Ved oppføring av ny fritidsbolig må det søkes Nordre Land kommune for tillatelse til tilak. Det må også søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest hos Nordre Land kommune når arbeidet er slutført.

## Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. pr.

Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

## Regulering

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og er regulert til arealformål fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810\_6) hvor det skal komme ny

reguleringsplan. Fra bestemmelsene til kommunedelplanen:

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

8.2.1 B110 - 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

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

8.5.1 B112 - 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 Storslåtta

H810\_7 Åssætra

H810\_8 Nylén

H810\_9 Nysætra

H810\_10 Synnfjellporten

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

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

## Konsesjon / odel

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut av kjøper pga ubebygde tomt.

## Tinglyste rettigheter og forpliktelser

- 1997/1263-1/20 Erklæring/avtale 04.03.1997  
Rettighetshaver OPPLAND ENERGIVERK DA.  
Gjelder overdragelser av fallrettigheter. Overført fra: 3448-77/13.

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og



signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyer kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til [trine@partnerseiendomsmegling.no](mailto:trine@partnerseiendomsmegling.no) eller SMS: 97 03 78 11 . Alle budforhøyer skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyer må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er

regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

### **Adresse og matrikkel**

Fjellsjøvegen 21, 2880, Nord-torpa, Gnr. 77 bnr. 25 i Nordre land kommune

### **Eier**

Bente Avseth-Bakke  
Rune Avseth-Bakke

### **Oppdragsnummer**

61-21-0042

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det


reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Dokka sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).





# SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fjellsjøvegen 21, 2880 NORD-TORPA			
	Hj.haver/Fester:			

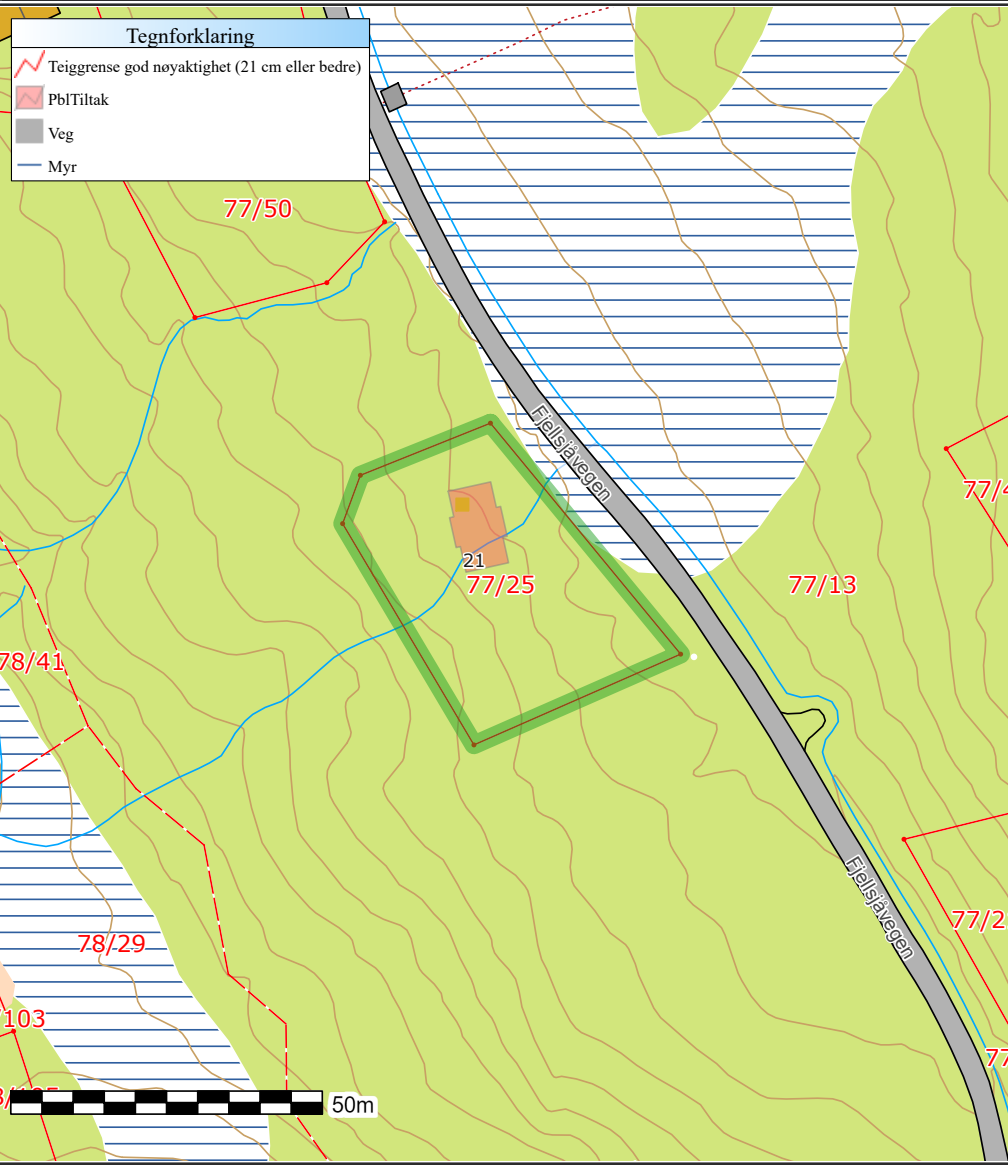
NORDRE  
LAND  
KOMMUNE

Dato: 27/4-2021    Sign:

Målestokk  
1:1000

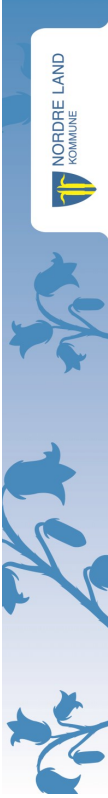
### Tegnforklaring

- Teiggrænse god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- PblTiltak
- Veg
- Myr



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

[illegible]



## Innhold

<b>1. Beskrivelse .....</b>	<b>8</b>
1.1 Planens rettsvirkning .....	8
1.2 Arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer .....	8
1.3 Automatisk fredete kulturminner .....	9
1.4 Forholdet til jordloven .....	9
1.5 Forholdet til naturmangfoldloven .....	9
1.6 Definisjoner og ordforklaringer .....	9
<b>2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jf. pbl § 11-9) .....</b>	<b>11</b>
2.1 B1 - Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1) .....	11
2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2) .....	11
2.3 B3 - Energi (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8) .....	12
2.4 B4 - Vann og avløp (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 4 og 8) .....	12
2.4.1.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringszone H810_9) .....	13
2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) .....	13
2.5.1 B6 - Rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestilltak gruppe A (jf. pbl § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og § 11-10) .....	16
2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringszone 810_8) .....	16
2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Assætra (Gjennomføringszone 810_7) .....	17
2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtta (Gjennomføringszone 810_6) .....	18
2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Synnfjellporten (Gjennomføringszone 810_10) .....	19
2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevnosætervegen (Gjennomføringszone 810_4) .....	19
2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevnosæterhøgda (Gjennomføringszone 810_5) .....	20
2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone 810_3) .....	20
2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone 810_2) .....	20
2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone 810_1) .....	21

# Synnfjell øst

## Kommunedelplan 2018-2030

### Bestemmelser og retningslinjer

VEDTATT  
SAK 80/18 KOMMUNESTYRET- 16.10.18

2.19.1.5 R11 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringszone H810_4).....	32
2.19.1.6 R12 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone H810_3).....	33
2.19.1.7 R13 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone H810_2).....	33
2.19.1.8 R14 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone H810_1).....	33
2.19.2 B33 - Friluftsliv og grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	33
2.19.3 B34 - Landskap (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	34
2.19.4 B35 - Samferdsel (jf. pbl § 11-9 nr. 3).....	34
2.19.5 B36 - Anleggsrigg og deponi (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	35
2.19.6 B37 - Innmåling av usikre grenser, festeanrealer og festepunkter (jf. Matrikkelova §§ 4 og 17 b).....	35
<b>3. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-7 nr. 1, 11-9 og 11-10).....</b>	<b>36</b>
3.1 B38 - Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1).....	36
3.1.1 B39 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	37
3.2 B40 - Fritidsbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	37
3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR4.....	38
3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR6 og BFR7 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtte), BFR52 og BFR55 (Assætra), BFR62 og BFR64 (Nylen).....	39
3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17, og BFR19 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Assætra).....	39
3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR46, BFR49 og BFR59.....	39
3.2.5 B45 - Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63.....	40
3.3 B46 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	40
3.3.1 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokholten.....	41
3.3.2 B48 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkruset.....	42
3.3.3 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnelfporten camping.....	42
3.3.4 B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT4 - Hansehopet.....	42
3.3.5 B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT6 - Hundrekroningen camping.....	43
3.3.6 B52 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT5 - Nordre Synnsæter camping.....	43
3.4 B53 - Kombinerte formål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	44

2.5.11 B16 - Røkkfølgelbestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Oppsjøkruset (Bestemmelserområde #1).....	22
2.5.12 B17 - Røkkfølgelbestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Nordrumsætra (BK2).....	22
2.6 B18 - Holdingsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	22
2.7 B19 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5).....	23
2.7.1.1 R2 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder.....	23
2.7.1.2 R3 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebyggde eiendommer.....	24
2.8 B20 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5).....	24
2.9 B21 - Universell utforming (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5).....	25
2.10 B22 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	25
2.11 B23 - Skilt- og reklamenrretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	25
2.12 B24 - Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	25
2.13 B25 - Estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	26
2.13.1.1 R4 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak.....	27
2.14 B26 - Hensyn til friluftsliv og grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	28
2.14.1.1 R5 - Inngjerding av fritidseiendommer.....	28
2.15 B27 - Berggrunn og radon (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	28
2.16 B28 - Høgspeint (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	28
2.17 B29 - Stey (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	29
2.18 B30 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7).....	29
2.18.1.1 R6 - Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier.....	29
2.19 B31 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 8).....	29
2.19.1 B32 - Utforming og volum av bebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	31
2.19.1.1 R7 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringszone H810_8).....	31
2.19.1.2 R8 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Assætra (Gjennomføringszone H810_7).....	32
2.19.1.3 R9 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringszone H810_6).....	32
2.19.1.4 R10 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringszone H810_5).....	32

5.1.1.1 R15 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder.....	54
5.1.1.2 R16 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde frittdseidommer i LNF-områder.....	55
5.1.1.3 R17 - Retningslinjer for fradeling av bebyggt areal på landbrukeidommer til frittdsmål.....	55
5.1.1.4 R18 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til frittdsmål i LNF-områder.....	55
5.2 B81 - Skogshusvær (jf. pbl § 11-11 nr. 1).....	56
<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11).....</b>	<b>57</b>
6.1 B82 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	57
6.2 B83 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jf. pbl § 11-11 nr. 5).....	57
6.3 B84 - Kombintert formål i sjø og vassdrag, VKA1 (v/Spåtind Sport Hotell).....	57
<b>7. Grønstruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10).....</b>	<b>58</b>
7.1 B85 - Park GP1 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	58
7.2 B86 - Park GP2 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	58
7.3 B87 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	59
7.3.1 B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1.....	60
7.3.2 B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2.....	60
7.3.3 B90 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3.....	60
7.3.4 B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD13, GTD14, GTD16, GTD18, GTD38 og GTD40.....	60
7.3.5 B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35.....	61
7.3.6 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43.....	61
7.3.7 B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37 og GTD51 (Assætra).....	61
7.3.8 B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD46, GTD47, GTD48 og GTD49.....	61
7.3.9 B96 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD35 og GTD38.....	61
7.3.10 B97 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7 - UTGATT.....	61
7.3.11 B98 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.....	62
7.4 B99 - Friområde (jf. pbl § 11-9 og 11-10).....	62
7.4.1 B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivtetsareal ved Synnfjellporten.....	62
7.4.2 B101 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 - rasteplasser langs Synnfjorden og Synndemningen.....	63
7.4.3 B102 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 - klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.....	63

3.4.1 B54 - Spesielle bestemmelser for kombintert formål, område BKB1 - sør for Spåtind Sport Hotell.....	44
3.4.2 B55 - Spesielle bestemmelser for kombintert formål, område BKB2 - Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industrtområde.....	45
3.4.3 B56 - Spesielle bestemmelser for kombintert formål område BKB3 - Hundekroningen.....	46
3.4.4 B57 - Spesielle bestemmelser for kombintert formål, område BKB4 - Synnfjellporten.....	47
3.5 B58 - Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	47
3.5.1 B59 - Spesielle bestemmelser for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB2 - Synnfjorden vannverk.....	48
3.5.2 B60 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB 9 - ujevningssasseng.....	48
3.5.3 B61 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 BAB10, BAB11 og BAB12- pumpestasjoner, borebrønner ol.....	48
3.6 B62 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	49
3.7 B63 - Rastofuttvinning (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	49
3.8 B64 - Idrettsanlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	50
3.8.1 B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1.....	50
3.8.2 B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2.....	51
<b>4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktural (jf. pbl §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10).....</b>	<b>51</b>
4.1 B67 - Parkering (jf. pbl § 11-9 og 11-10).....	51
4.1.1 B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1 (v/Spåtind Sport hotell).....	51
4.1.2 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga).....	51
4.1.3 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningsæter bru).....	52
4.1.4 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten).....	52
4.1.5 B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra).....	52
4.1.6 B73 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA9 (v/Nylen).....	52
4.1.7 B74 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra).....	52
4.2 B75 - Veger (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	52
4.2.1 B76 - Spesielle bestemmelser for SV1 (v/Spåtind Sport hotell).....	52
4.2.2 B77 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Assætra), SV40 (v/Nylen - Øyfljemsætervegen) og SV45 (Marstadliveien).....	52
4.2.3 B78 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen), SV19 og SV41 (v/Storslåtta).....	53
4.2.4 B79 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 og SV46 (Storslåtta).....	53
<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11).....</b>	<b>54</b>
5.1 B80 - LNF-områder (jf. pbl § 11-7 nr.5).....	54

## 1. Beskrivelse

### 1.1 Planens rettsvirkning

Planområdet for kommunedelplan Synnøiell øst er avgrenset med plangrense (KpGrense) på plankart datert 24.10.2018. Denne kommunedelplanen erstatter hele arealet i kommunedelplan for Synnøiell 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.

*En del ulike bestemmelser innehar likelydene punkter/krav, men disse er valgt gjentatt for hvert formål for å forenkle bruken av bestemmelsesdokumentet. Her skal man kunne få en oversikt over bestemmelser gitt til et formål ved å slå opp i dette formålet sammen med de generelle bestemmelsene.*

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 særløvene innenfor de ulike arealformålene og hensynssonene. Det kan også gis generelle retningslinjer for hele planområdet.

7.4.4	B103 - Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen - UTGATT	63
7.4.5	B104 - Spesielle bestemmelser for friområde GF3 - fjelcamp ved Knausen - UTGATT	63
7.4.6	B105 - Spesielle bestemmelser for friområde GF11 - telcamp ved Oppskrysset - UTGATT	63
8.	<b>Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)</b>	<b>63</b>
8.1	Sikrings-, støv- og faresoner (jf. pbl § 11-8 bokstav a)	64
8.1.1	B106 - Sikringsone område for grunnvarmsforsyning (H120)	64
8.1.2	B107 - Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)	64
8.1.3	B108 - Hensynssone for flomfare (H320)	64
8.1.4	B109 - Hensynssone for hogspentraser (H370)	64
8.2	Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. pbl § 11-8 bokstav b, jf. § 11-9 nr. 3)	65
8.2.1	B110 - Infrastruktursoner - avløp	65
8.3	Soner med særlige hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)	65
8.3.1.1	R19 - Retningslinjer til soner med særlige hensyn til bevaring av landskap - H550	65
8.3.1.2	R20 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø - H560	65
8.3.1.3	R21 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til kulturminner og kulturmiljø - H570	65
8.4	Soner for båndlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav d)	66
8.4.1	B111 - Båndleggingssoner for kulturminner H730	66
8.5	Soner med krav om felles planlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav e)	66
8.5.1	B112 - Gjennomføringssoner - H810	66



Anneks

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

Lite frittsstående bygg med mulighet for varig opphold. Byggene kan oppføres som selvstendige boenheter med kjøkken og bad. Anneks på eiendommer større enn 1 mål skal være maksimalt 50 m² BYA. På eiendommer under 1 mål skal anneks være maksimalt 30 m² BYA.

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

Glamping

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

pbl	Plan- og bygningsloven (2008)
kml	Kulturminneloven
BYA	Bebygd areal, jf. veileder H2300 «Grad av utnyttning»
Vassdrag	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven § 2)
PE	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
Landbruksbebyggelse	Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig karbolig, 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

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 (Glennomføringszone H810\_9)
- Reguleringsplanområdet Oppsjøen (Bestemmelsesområde #1)
- Reguleringsplanområdet Assetra massetak (BRU1)
- Reguleringsplanområdet Dokksføy massetak (BRU2)
- Reguleringsplanområdet Gråberga (Glennomføringszone 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 Symfjell 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 Symfjell Øst samt VA-norm for Nordre Land kommune. Felles VA-nett for reguleringsplanområdet skal tilkobles hovedledningsnett. 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 ferdiggattest på anlegget før alle rettigheter er tinglyst. Hele VA-anlegget med unntak av

## 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, grøntstruktur 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 utbyggingsstakt/-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.

Fellestilltak (gruppe A)

For det kan tradeles nye tomter til fritidsbebyggelse eller næringsformål skal fellestilltakene i tabell 1 kulepunkt 1-5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet og fellestilltak kulepunkt 6-8 skal være sikret med tilgang på grunn. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannshytter.

Kulepunkt 1-5 skal bygges først men disse likestilles i prioritet og rekkefølgen kan endres gjennom bruk av utbyggingsvalter.

Rekkefølgekravet videreføres til fellestilltak i tabell 1 kulepunkt 6 -8 stegvis når finansiering foreligger.

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

Fellestilltak. Utført og finansiert av gjennomførings-organisasjonen	Estimert omfang	Merknad
Tidligløype/Turveg ved Endelausmyrene og utfarsparkering ved Nordumsætra	4,6km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Siderenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av 10 meter på hver side. Deler av parsellen skal gå i eksisterende traktonev. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca.35 plasser
Rullestikløype ved Spåtlind Sport Hotel og utfarsparkering ved fremtidig skistadion	1,5 km	Rullestikløypen skal etableres med et 3 meter bredt asfaldedekke. Tilførselsdelin GTD3 skal ikke lyssettes. Øvrig anlegg skal lyssettes. Løypen skal være tilrettelagt for allmenn bruk, der de mest utfordrende parsellene umgås. Løypen skal gå via GDT3 og inn i eksisterende konkurranseløype. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 130 plasser.
Turveg Svingingsæter bro – Fremtidig skistadion og utfarsparkering ved Gråberga	6 km	Plassen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpassning. Strekingen inkluderer broer, kopperløype og 3 rasteplasser. Deler av strekingen er sammenhengende med vann og avløpsraser. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 20 plasser
Utfarsparkingsplasser og tilrettelagt togenevovergang over fv. 196 ved Nylen, Synnøfjellporten og Svingingsæter bro		Parkeringsplassene skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25, 50 og 10 plasser. P-plass ved Nylen skal inneha et miljøstasjonspunkt. Prioriteten inneholder også tilrettelagt kryssing av fv. 196
Tidligløype/Turveg Synnøfjellporten – Svingingsæter bro	3,1km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Siderenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av 10 meter på hver side. Strekingen inkluderer fiskerampe, kopper/rampe, broer og en offentlig toalettfunksjon.
Turveg/tilførselsløype Hanseshoppet - Nylen	2,4km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpassning. Strekingen inkluderer broer og wc ved Nylen
Turveg Hundrekrongen - Strangsaetervegen	2,0km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpassning.
Turveg rundløype langs fjorden til fremtidig skistadion.	3km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpassning. Strekingen inkluderer broer og rasteplasser

Tabell 1: Fellestilltak

stikkledning inne på regulert fritids-/bolig-/ næringsseilendom skal overdras vederlagsfritt til 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 renseanlegg under 50 PE i tillegg følge lokal forskrift for utslipp av avløpsvann. Vann- og avløpsplanen for disse områdene skal inneholde særskilt resipientvurdering av de resipienter som vil motta utslipp av rensset avløpsvann. Det må også gjøres undersøkelser av berggrunn og løsmasser som grunnlag for vurdering av avløpsløsninger.

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

2.4.1.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringszone HB10\_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 avløps situasjonen 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 fortinnvis håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordøyning 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 fritidseilendom skal det innhentes konsesjon. Det samme gjelder ved utvidet bruk av eksisterende borehull.

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

Følgende rekkefølgekrav gjelder for alle reguleringsplanområder med unntak av områdene Nysætra (HB10\_9), Oppsjøen (bestemmellesområde #1), Assætra (HB10\_7) og Dokkfløy massetak (BRU2):



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 det gis byggetillatelse i BFR47 skal SV19 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før det gis byggetillatelse i BFR38 skal SV16 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD26 og GTD27 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD33 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 110 innenfor reguleringsplanområdet selges skal rekkefølgekravene til BK3 og BFT2 angående henholdsvis utfartsparkering og badeplass være oppfylt.
- 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 loppdekk av stedefen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis for hovedbygg på byggeområdet BFT2 skal en universelt utformet badeplass være bygget og tilrettelagt ned til elva Synna.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BK3 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 hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningssasseng nr. 1, estimert 600m3, og bygges eller sikres bygget et utjevningssasseng nr. 2, estimert 600m3, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Synnelfjellporten og Huldreheimen.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

- Tilkobling til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 skal sikres gjennom utbyggingssavtaler 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 Synnelfjorden vannverk. Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger skal ferdigstilt for VA-anlegget foreligge.

- Tilkobling av VA-anlegget i Nylen til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 kan utføres i 2 trinn, der felt BFR64 kan gjennomføres som en egen separat etappe.

- For BFR59, BFR60, BFR61, BFR62, BFR63, BFR64 og BFR65 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningssasseng BAB9, estimert 200m3 jfr. overordnet VA-plan.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

- Før fortettingstomter selges skal det tilrettelegges med vegetasjonsrydding for en gjennomgående nedfart fra Flæen til bunnen av dalen.
- Før fortettingstomter selges skal overvann gjennom eksisterende hyttefelt sikres og ivaretas.
- Før tomter i BFR58 tas i bruk skal eksisterende vannuttak for hytter uten innlagt vann sikres erstattet eller sikres ivarett.
- Før tomt nr. 20 selges 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 selges skal turveg GTD37 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomter i felt BFR52 kan fradeles skal 70 % av nye regulererte 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 40 fritidsboliger innenfor feltene BFR56 og BFR 58, som skal tilknyttes eksisterende anlegg for Assætra vannverk og Assætra avløpsrenseanlegg.
  - Gjennom reguleringsplan må det redegjøres for og dokumenteres at eksisterende avløpsløsninger og vannligang i Assætra er tilstrekkelig for flere tilkoblinger.
  - Tilkobling til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 skal sikres gjennom utbyggingssavtaler før 1. midlertidig tillatelse gis.
  - Brukstillatelse for fritidsboliger utover de 30 første skal ikke gis før vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnelfjorden vannverk. Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger skal ferdigstilt for VA-anlegget foreligge.
- Tilkobling av VA-anlegget i Assætra til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 kan utføres i 2 trinn, der felt BFR52 kan gjennomføres som en egen separat etappe.
- For BFR52, BFR53, BFR54 og BFR55 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningssasseng BAB7, estimert 200m3 jfr. overordnet VA-plan

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

#### **2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringszone 810\_5)**

- Før tomt nr. 10 innenfor reguleringsplanområdet selges skal vinterløype GTD13, GTD14 og GTD16 legges om i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD18 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m<sup>3</sup>, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m<sup>3</sup>, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Huldreheimen, Storslåtne og Synnfjellporten.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

#### **2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone 810\_3)**

- Før det gis byggetillatelse i BFR9 skal SV9 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet selges skal vinterløype GTD11 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD12 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres bygget en avløpspumpestasjon BAB11 med tilhørende ledningsnett i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget bygges i samarbeid med reguleringsplanområdet Klevmosæterveien.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m<sup>3</sup>, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m<sup>3</sup>, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Storslåtne og Synnfjellporten.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

#### **2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone 810\_2)**

- Før det selges tomter i felt BFR11 skal samleveg SV6 utbedres, eller være sikret utbedret gjennom utbyggingsavtale, i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- 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 hyttebomter med arealformålet naværende fritidsbebyggelse med samme krav som satt til

#### **2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Synnfjellporten (Gjennomføringszone 810\_10)**

- Før tomt nr. 5 innenfor reguleringsplanområdet selges skal friareal GF10 være tilrettelagt med aktiviteter i tråd med bestemmelsene gitt i kap 7.4 og 7.4.1.
- Før brukstillatelse gis innenfor byggeområdene BFT3 skal følgende være oppfylt:
  - Det skal være opparbeidet et fellesanlegg for søppelhåndtering.
  - Det skal være opparbeidet felles parkeringsplass til minimum 15 plasser, hvorav minimum 2 stk. HC-plasser. Parkeringsplassen skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelsene gitt i kap.4.1.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB4 skal følgende være oppfylt:
  - Det skal være opparbeidet en parkeringsplass til minimum 20 plasser hvorav minimum 2 stk. HC-plasser. Parkeringsplassen skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelsene 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 bestemmelsene gitt i kap.7.3.5.
  - Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m<sup>3</sup>, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m<sup>3</sup>, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Storslåtne og Huldreheimen.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

#### **2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringszone 810\_4)**

- Før det gis byggetillatelse i BFR21 skal SV13 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres bygget en avløpspumpestasjon BAB11 med tilhørende ledningsnett i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget bygges i samarbeid med reguleringsplanområdet Huldreheimen.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD28 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet selges skal vinterløype GTD22 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD17 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m<sup>3</sup>, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m<sup>3</sup>, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterhøgda, Huldreheimen, Storslåtne og Synnfjellporten.



- Før byggeallatelse gis for byggeområdet BKB1 skal følgende være oppfylt:
  - Eksisterende lagerbygg skal rives og fjernes eller rehabiliteres.
  - Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal islandsettes med toppdekke av stedefgen humusmateriale.
- Før bruksallatelse 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 dimensjonerer som er gitt i henhold til kommunal VA-norm og overordnet VA-plan.
  - Bruksallatelse for fritidsboliger utover dette skal ikke gis for 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.
- Før BFR2,BFR5 og BFR6 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningssasseng BAB1, estimert 300m3 jfr. overordnet VA-plan

Rekkefølgekravene skal videresføres i reguleringsplanen.

#### 2.5.11 B16 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Oppsjøkrusset (Bestemmelsesområde #1)

- Før det kan gis tillatelse til større tiltak skal området reguleres. Restaurering og mindre tilbygg på inntil 30m2 på eksisterende hytter medfører ikke reguleringskrav.
- Det skal utarbeides en felles vann og avløpsplan for eksisterende fritidsbebyggelse og nye arealer i BFT1 tilsvarende retningslinjer gitt til Reguleringsplanområdet Nysæter i R1.

#### 2.5.12 B17 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Nordrumsætra (BKB2)

- Ny adkomstveg via avkjøring SV21 skal opparbeides gjennom hele området frem til Miljøstasjonen for ferdigstelt på renseanlegget gis. Eksisterende adkomstveg skal stenges med bom og kun benyttes som beredskapsvei.
  - Arealer brukt til eksisterende renseanlegg skal innen 1 år etter tilkobling til Nye Nordrumsætra renseanlegg være fjernet og ryddet.
- Rekkefølgekravene skal videresføres i reguleringsplanen.

### 2.6 B18 - 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.

reguleringsplanområdet Nysætra i retningslinje R1. Ved dette alternativet kan reguleringsplanområdet nyttiggjøre tomtene som tidligere er regulert, mens arealet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedeplanen bortfaller.

Eller;

- Eksisterende tette tanker videresføres på permanent basis. Ved dette alternativet bortfaller både arealet for fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedeplanen, tidligere regulerete (ikke fradelele) og tidligere fradelte, ubebygde tomtar hvor det ikke forefinnes gyldig byggeallatelse på tidspunktet for vedtak av kommunedeplanen. Anneks for varig opphold (dvs. med innlagt vann og sanitærløsninger) illates ikke oppført til eksisterende hytteenheter.

Rekkefølgekravene skal videresføres i reguleringsplanen.

#### 2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone 810\_1)

- Før areal med formålene fremtidig fritidsbebyggelse, kombinert formål eller grønnsstruktur tas i bruk skal det bygges en midlertidig adkomst til eksisterende utjevningssasseng 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 tomtar i BFR8 selges skal det etableres adkomstmuligheter for ski og gangveier mellom alpinbakken og eksisterende hyttefelt samt sommertraseer mot Skjervingsfjellet. Videre skal det etableres listrekkelig og forsvarlige bredder på alpinmedfarter, gode arealer i påstigningsområdene for alpinheiser samt planfrie kryssinger mellom alpinmedfarter og vegarealer.
- Før fritidsboligtomtar selges og øvrige byggetiltak i BKB1 igangsettes skal det bygges en adkomstveg fra Fv196 til jorden gjennom BKB1 som sikrer adkomst til fritidsboliger og andre aktiviteter helt ned til Synnfjorden. Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av veien.
- 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. Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av p-plassen.
- For SV2 ferdigstilles skal adkomst til eksisterende tomtar i nedkant av SV2 samlokaliseres med SV2 slik at det kun blir en avkjøring fra eksisterende samleveg.
- For GTD3 (rulleskillepaa) ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD3 i kap.7.3.3 Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av rulleskillepaa gjennom BKB1
- For GTD4 ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD4 i kap.7.3 Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av turveien gjennom BKB1
- For 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
- For BFR3 tas i bruk skal utbygger besørge planlegging, regulering, finansiering, utbygging og FIS-godkjenning av en ny trase for sprintløype hvis eksisterende løype flyttes.
- For tomtar i felt BFR66 kan fradeles skal 70 % av nye regulerete tomtar i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.



- 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.
  - 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 gjeldende 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:

- Nødvendig vedlikehold/rehabilitering av bygg og naust/båthus kan tillates.
- Ved behandling av tiltak på eksisterende bebyggelse knyttet til stedbunden næring og annen næring, skal tiltak som kommer innenfor forbudssonen vurderes flyttet til bedre egnet/ skjernet sted, og fare for økt forurensning skal vurderes i hvert tilfelle.
- Tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke i noen tilfelle etableres nærmere vannlinjen (målt i horisontalplanet ved middelvannstand) enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.
- For eksisterende frittsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup>. Den totale bygningsmasse på tomta 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 mønehøyde 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 B20 - 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/oppretholdes 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.

## 2.7 B19 - 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, Dokksfjøf, Store Skjervungen samt vassdraget, Syma 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 vassdragskrysninger skal dimensjoneres for 200-års flom med tilfredsstillende vassdragsteknisk utforming for å hindre oppstuving, erosjon og uønsket masselagring.

### Untak 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/ skjernet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- 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 båtuhus/haust 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> bebyggt 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 forntak med stedefegen vegetasjon.

forhold til boenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsett 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 (naboelendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/ tilpassede krav.

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

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/ reservert. Lesning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingsstillatelse 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 m² bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig >= 60 m² bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Tillegg for gjester ved boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse	1	Påbegynte 5. boenhet
Forreting/ Kontor	1	50 m² bruksareal
Forretninger med særlig trafikkavhengende virksomhet f.eks. dagligvarehandel.	1	25 m² bruksareal
Industri/ lager	1	100 m² bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m² bruksareal
Hotell, overnattingssteder	1	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m² bruksareal

Tabell 3: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteparkeringer

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

2.13 B25 - 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

2.9 B21 - 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 vegger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne

Boliger med krav om heis skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedbygginger/ 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 B22 - 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 skyggetomt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgstpentlinje. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

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

- Områder med eneboliger: 100 m² pr. boenhet
  - Områder med flermannsboliger: 80 m² pr. boenhet
- I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal uteareal/ friluftsområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

2.11 B23 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

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

All oppføring av skilt skal godkjennes av kommunen og være i henhold til en egen skiltplan for Synnfjellet. Skilt langs fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.12 B24 - 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

Ved større byggetiltak i LNF-områder, slik som landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tilatelse 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 ivarett.

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 kledding). Dette med unntak av legerbygg i industriområdet felt BKB2.

## **2.14 B26 - Hensyn til friluftsliv og grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8)**

Ferdelsveger, 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 ferdseil til fots ivaretas på annet vis.

### **2.14.1.1 R5 - Inngjerding av fritidselendommer**

Ved fritidsbebyggelse i byggeområder og LNF-områder er det i utgangspunktet ikke ønskelig med gjerdar av noen form, av hensyn til allmennhetens friluftsinteresser, eitelagetsinteresser og av estetiske hensyn.

Etter søknad kan det dog tillates inngjerding av inntil 200 m<sup>2</sup> utareal pr. fritids- eller boligomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 15 meter fra bygning. Inngjerding i tun er tillatt når avstand til annekts/uthus er maksimalt 15 meter fra nærmest hyttevegg. Gjerdene skal utformes i tre og skal ikke fargesettes. Grinder skal stå utover. Gjerdgrindhøyder skal være maks 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard. Gjerdar som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Ved oppsetting av gjerdar skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdseisårer og sier, samt beitebruk tillegges vekt.

Bruk av felles sperregjerdar og/eller inngjerding av hytteområder kan vurderes for områder med stor tetthet av fritidsboliger eller annen bebyggelse gjennom reguleringsplan. Felles-/sperregjerdar må underlegge seg same krav til estetisk og vedlikehold som øvrige gjerdar inne i hyttefeltene beskrevet ovenfor.

## **2.15 B27 - 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 for 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.

For tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold og nybygg gjelder til hver tid gjeldene byggetekniske forskrift og forurensningsloven samt tilhørende forskrifter.

## **2.16 B28 - Høgspant (jf. pbl § 11-9 nr. 6)**

Ved nye byggeområder skal all høgspant legges ned i bakken.

på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særprege, 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 høgspant skal innenfor planområdet følge «Veileder: Avvikling av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune. Toppdekket i terreng som blir berørt skal legges til side i rantei på maksimal høyde 2 meter slik at trøbanken tas vare på og benyttes til revegetering. Ranteien skal der annet ikke er angitt legges i godkjente arealer for midlertidig deponi.

Utebelysning på hytter skal enten festes på vegg og være blendlingsfri eller nedadgående eller det skal benyttes downlight monteret takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på hytteområder.

Trasert for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med toppdekk av staden humus og ikke tilsås. Utbygging har ansvar for å sette i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Istandsetting skal dokumenteres med bilder som vedlegges «som bygge»-dokumentasjon.

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

Fråføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høgspant 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 representativt terrengsnitt evt. også illustrasjonsplaner. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplanen.

### **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 årsprofiler og landskapskvaliteter.

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

Ved tilatelse til tiltak nær verneverdig kulturminner og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helsevurdering 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.

Innenfor kommunedelplanområdet kan det forekomme forurensende svartskeer i berggrunnen. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal dette utredes og kartlegges. Sprengning, pigging og knusing av forurensende svartskeer er ikke tillatt. Ved nybygg med rom for varig opphold skal det benyttes membran klasse A som radonspærre.

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.

Alle reguleringsplanområdene skal ha tett dialog om evt. avbetende tiltak mht. beiterett med de beilebruksberettigede innenfor hvert enkelt planområde. Det skal i samråd avklares hvorvidt det vil være hensiktsmessig å benytte felles sperregjerder innenfor planområdet. Hvis sperregjerder skal benyttes skal det i samråd med beilebruksberettigede legges frem en plan for utstrekning og lokalisering av sperregjerder sammen med reguleringsplanen. Diablen skal dokumenteres gjennom plandokumentene.

**Reguleringsplanene for Nordrumsætra industriområde (BKB2), Storslåtte (Gjennomføringsone H810\_6), Symfjellporten (Gjennomføringsone H810\_10) og Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringsone 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 Assætra (Gjennomføringsone 810\_7)** skal utrede og klargjøre avgrensning mot, og ta nødvendige hensyn til kulturminneområdet H570\_2. Reguleringsplanområdet skal vise en gjennomgående nedfart fra Flæen til bunn av dalen.

**Reguleringsplanen for Storslåtte (Gjennomføringsone 810\_6)** skal utrede og klargjøre hvorvidt nordre del av BKB3 skal benyttes til fritidsboliger eller camping.

**Reguleringsplanen for Spåtind Sport hotell (Gjennomføringsone 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 masselakene.

**Reguleringsplan for Dokksfloy massetak (BRU2)** skal i tillegg utrede følgende særskilte tema.

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

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

## 2.17 B29 - 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. Støyomfintlige 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 støysonekart, skal støy utredes.

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

## 2.18 B30 - 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.

Verneverdige bebyggelse kan omfatte både tradisjonell tømmerarkitektur fra 1700- og 1800-tallet, og bygninger fra de ulike stilpøkene 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 B31 - 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, frilivstiv og grønnstruktur, hensynet til landskapet, vegutforming, plassering av anleggsrigger og midlertidige massedeponier, og innmåling av eksisterende tomtegrenser.

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 utnyttning av reguleringsplanområdet Assætra (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 40 nye forrettingstomter.
- 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 utnyttning av reguleringsplanområdet Storslåtta (Gjennomføringszone H810\_6) og Synnfjellporten (Gjennomføringszone H810\_10)

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 BFR49 kan utvikles med inntil 10 tomter hvis særlige bestemmelser i B45 ikke benyttes
- Felt BFR38, BFR39, BFR40 og BFR41 fortettes med inntil 135 nye tomter.

Gjennom reguleringsplanen skal det innenfor reguleringsplanområdet areafestes 3 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 utnyttning av reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringszone 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 utnyttning av reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringszone 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 forrettingstomter.

- Reguleringsplanen skal utrede og vurdere mulige nystelser som kan påvirke tunneloverføring med tilhørende tekniske installasjoner i Dokksføyenlegget. 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 tunnellegget 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).

**Reguleringsplanen for Fellestiltak** skal utrede og klargjøre hvorvidt det skal benyttes bark eller grus til toppdekke på de deler av GTD34 som ikke går i eksisterende traktorvei. Reguleringsplanen skal redegjøre for komplett oppbygging og avbøtende tiltak mht. vannbalanse i myrdragene og hvordan tiltaket skal bygges. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan eksisterende traktorvei skal utbedres og benyttes som tidligløype.

#### 2.19.1 B32 - Utforming og volum av bebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr.5)

Reguleringsplaner skal avklare byggegrenser, utnyttelsesgrad, tomtestørrelser, bygningsvolum og flate, fargebruk, materialbruk, adkomst til hver enkelt tomt og tomttearndering 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 (uljevningsbasseng).

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

#### 2.19.1.1 R7 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Nylén (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 B43 ikke benyttes.
- Felt BFR60 kan utvikles med inntil 40 nye forrettingstomter.
- Felt BFR61 kan utvikles med inntil 105 tomter.
- Felt BFR62 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR63 kan utvikles med inntil 4 tomter hvis særlige bestemmelser i B45 ikke benyttes
- Felt BFR64 kan utvikles med inntil 15 tomter.
- Felt BFR65 kan utvikles med inntil 7 nye forrettingstomter.



Reguleringsplaner skal i tillegg vise evt. andre viktige stier og skiløyper som går gjennom det gitte reguleringsplanområdet.

Reguleringsplaner skal der tildrag går gjennom myrlandskap definere bruk av klopper, stikkrenner/kulverter og andre terrengtilpasninger for i størst mulig grad å ivareta vannhusholdningen og vegetasjonsgrunnet.

#### 2.19.3 B34 - 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 B35 - 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 tversnitt 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, toppdekk og utforming av disse.

Alle krysningspunkter mellom skiløyper, hundeløyper og tilrettelagte turveier med FV196 skal dokumenteres og kartfestes med følgende krav:

- Frisiktsone på 4 x 120 meter.
- Det skal ikke etableres nye krysningspunkter enn de som er vist i KDP.
- Alle krysningspunkter skal ha en flate for stopp før kryssing av FV196.
- Alle skiløyper/hundeløyper skal skilles fra begge sider med varsel om kryssing av kjørevei.
- Alle krysningspunkter skal avklares med SVV med hensyn på hvorvidt det skal settes opp fareskilt 154 langsmed FV196.
- Det skal foreligge avtaler med løypeeier/løypelag om årlig vegetasjonsrydding i krysningspunkt.

- 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 utnyttning av reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone 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 BFR9, BFR12 og BFR13 kan utvikles med inntil 100 nye tomter.

#### 2.19.1.7 R13 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone 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 utnyttning av reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone 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 inntil 30 tomter.
- Felt BFR3, BFR4 og BFR5 kan utvikles med inntil 55 tomter.
- Felt BFR6 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR2 kan utvikles med inntil 15 tomter, hvis særlige bestemmelser i B45 ikke benyttes
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR66 utvikles med inntil 6 nye fortettingstomter.
- Før felt BFR66 legges inn i reguleringsplan må det konsekvensutredes og redegjøres for tiltak mot skred og ras.

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 B33 - Friluftsliv og grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise eksisterende og nye stier, turveier, hundeløyper, skiløyper og andre aktivitetsarealer i tråd med plankart, bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan.

### 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 tjensteyting
- 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 B38 - 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 B40.
- Mindre tiltak og oppgraderinger i forhold til vann og avløp for å sikre dagens vann og avløpsanlegg frem til ny reguleringsplan foreligger.
- 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 tomtareal på ny tomt blir mellom 600-1500m<sup>2</sup> og arealformålet og utforming er i tråd med kommunedelplanen. Etter fradeling skal avgivereleddet 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.

#### 2.19.5 B36 - 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 reguleringsplanområdene er søknadspiktige 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 B37 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jf. Matrikkelova §§ 4 og 17 b)

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

- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tilates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Bygningskropper med en klar hovedretning skal ligge med hovedmøneretning langs med kolene.
- 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.
- Byggeområdet og felles adkomstveger skal aronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.
- Fylling skal være maks 1 meter og skjæring og skjæring skal være maks 1,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur. Tomlearrangeringer kan ikke løses med kun fylling med umtak av bygg med sokkel i terreng med helning mellom 1:6 og 1:4.
- Topplekte med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frobanken bevares. Topplekete tilbakeføres ved fullendt arondering 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 størrelsen på hovedhytta ikke overstige 100m<sup>2</sup> BYA. Lengde på hytta uten retningsending eller annen bytning i fasadelivet skal være maksimalt 12 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. Overgangsterreng 1:6 kan vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. størrelse på hovedhytta og maksimal lengde. Størrelsen og lengden kan der terrengarronderingen tillater det økes opp mot 140m<sup>2</sup> BYA og maksimal lengde 16 meter.
- Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehogges. Det settes følgende krav til hogst innenfor arealformålet: maksimalt uttak av bartreer skal ikke overstige 2/3 av treantallet, gjensstående skog skal så langt som mulig være jevnt fordelt på arealet, alle levedyktige / utviklingsdyktige bartre 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 byggegrop 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 buffersonne med en byggegrense på 15 meter mot myrkant i reguleringsplanene.

### 3.2.1 B41 - 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 og konsekvensutrede all terrengarondering innenfor arealformålet, inkludert håndtering av bekk.
- Arealet er unntatt fra krav om minste krav til fyllingshøyde og største tillatte skjæring.

### 3.1.1 B39 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende boligbebyggelse samt B1, kan tilates 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 lengeretning som følger høydekotene. Bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengeretning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- 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 B40 - 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 3. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 160 m<sup>2</sup> BYA.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1000 m<sup>2</sup> og maksimum 1500 m<sup>2</sup>. For enkeltstående fortetningsstomter inntil mellom eksisterende bebyggelse tilates tomtestørrelser ned til 900m<sup>2</sup>.
- Uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> BYA for hver bygning. Maksimal mønehøyde/største gesimshøyde for anneks, uthus eller garasje er 4,5 meter. Anneks skal ikke ligge mer enn 8 m fra hovedhytta. For tomt over 1 daa kan anneks være inntil 50 m<sup>2</sup> BYA og for tomt under 1 daa kan anneks være inntil 30m<sup>2</sup> BYA. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.
- For hovedhytta skal mønehøyden ikke overstige 5,5 meter for bygninger med sallak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For hovedhytte med pulttak skal lopp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av torvtak tilates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,8 og 4,8 meter.
- For nåværende fritidstomter (både bebygde og ubebygde) på Klevmosæterhøgda over høydekote 880, i Assåtra over høydekote 835 og generelt i Gråberga skal mønehøyde for bygg med sallak ikke overstige 5,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, og topp høyde tak for bygg med pulttak ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av torvtak tilates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter.
- I terreng slakere enn 1:6 skal grunnmurhøyden ikke overstige 0,5 meter. Grunnmur over 0,3 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.

- 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 helhellig uttrykk.

**3.2.5 B45 – 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 småhusbebyggelse, tette tunløsninger, to-etasjers leilighetsbygg og/eller to- og fremmannshytter med følgende retningslinjer:

**Ved småhusbebyggelse eller tette tunløsninger:**

- Utnyttingsgraden skal være minimum 35 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 3
- 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 like enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhellig uttrykk.

**Ved to-etasjers leilighetsbygg/ to- og fremmannshytter:**

- Utnyttingsgrad settes til 45 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3.
- 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 målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For hovedhytte med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 7 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 2 boenheter.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhellig uttrykk.

**3.3 B46 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)**

For areal avsatt til fritids- og turistformål (BFT1-BFT6) og der ikke annet er nevnt i kap. 3.3.1 til kap. 3.3.4, gjelder følgende bestemmelser:

- Bygg skal ha maks mønehøyde 5,0 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Med unntak for BFT3 som kan ha henholdsvis mønehøyde 6 meter for bygg med saltak og total høyde 5 meter for bygg med pulttak.

- 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 3
- Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytte er 80m<sup>2</sup> BYA.

**3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR6 og BFR7 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtte), BFR52 og BFR55 (Assætra), 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 3. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 180 m<sup>2</sup> BYA, med unntak av BFR7 og BFR15 som følger B40 med hensyn på størrelse på hovedhytta.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1,3 mål og maksimum 2,2 mål.
- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Topp høyde tak for bygg med pulttak skal ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av fortlak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter. 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. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.

**3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17, og BFR19 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Assætra)**

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

- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5,0 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Topp høyde tak for bygg med pulttak skal ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av fortlak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter og 4,5. For BFR19 gjelder bestemmelsen kun for tomter ovenfor kote 880.

**3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR46, BFR49 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 småhusbebyggelse, tette tunløsninger eller tomannshytter med følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden skal være minimum 35 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 3
- Det skal være gjennomgående grøntkorridorer på tvers av høydekolene gjennom alle feltene med unntak av BFR49, hver på minimum 10 meters bredde.



### 3.3.2 B48 - 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, informasjonsskilt, enkel kioskservring, informasjonsbu og sanitær.
- Det tilates inntil 1 bygg hvorav total BYA ikke skal overstige 30 m<sup>2</sup>. P-plasser skal ikke medregnes i totalt bebygd areal.
- 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 10 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.
- Reguleringsplanen skal avklare og tidsbegrense bruk av aggregat. Reguleringsplanen skal videre gi føringer for opparbeidelse av forretningsplaner for evt. byggetillatelse gis.

### 3.3.3 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnfjellporten camping

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak: Oppstillingsplass for bobil og campingvogn, servicebygg og parkeringsplass
- Det skal opparbeides en parkeringsplass for minimum 25 biler og 2 HC plasser.
- Det tilates inntil 2 bygg hvorav total BYA ikke kan overstige 150m<sup>2</sup>.

### 3.3.4 B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT4 - Hansehoppet

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

- Området skal benyttes til glamping (se definisjon kap. 1.6).
- Det tilates inntil 4 bygg hvorav maksimal BYA for hvert bygg ikke skal overstige 25m<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.
- Området skal ivareta allmenn tilgang til elven og badeplasser.

- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 0,5 meter. Grunnmur over 0,3 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 uberørt av gråne naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torv tak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller rosslyng.
- Det skal ikke bygges på silhuettlinjer og koller.
- Fylling skal være maks 1 meter og skjæring skal være maks 1 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur. Tomtearronderinger skal ikke løses med kun fylling.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i røtter på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skrånninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller bioproduktionsplass. 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 eller grånes naturlig.
- 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. Terrengingrep er kun tillatt ved nødvendige tiltak for aktiviteter og bygg.

### 3.3.1 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokholten

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak: akebakker, sykkeløyper, laavo, klatrepark, natursti, turveger, bålgrillplass, ballplass, badeplass, dyrehold på sommerhalvåret i form av mini dyrepark, lokaler for kunst og håndverksarbeid samt servering og sanitær.
- Hovedtyngden av bygg og hovedbygg skal ligge på flaten inn mot eksisterende adkomstveg gjennom området.
- Det tilates inntil 4 bygg inklusive eksisterende laavo og sanitærbygg hvorav total BYA ikke skal overstige 300m<sup>2</sup>. Maksimal BYA for nytt hovedbygg er 100 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.
- Tidligtype/turveg GDT25 skal passere gjennom området på elvesiden av gjennomgående adkomstvei.

- Tidligløype/turveg GDT25 skal passere gjennom området.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for all organisering av adkomstveier, ganglinjer, belysning, plassering av oppstillingsplasser og annen logistikk.
- Campingplassens utforming og tetthet skal avklares med Nordre Land kommunale brannvesen

### 3.4 B53 - 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 målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 7,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv.
- 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. Tomtearonderinger kan ikke løses med kun fylling.
- 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 freibanen bevares. Toppdekket tilbaketres ved fullendt arndering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller bioppstillingsplass. Byggetomten skal ikke ilsd.
- 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 omramming 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 B54 - 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: foretninger/detaljhandel, tjenester, servering, lagerbygg, bygg relatert til skihels, alpinbro over fv. 196, stall, ridebane, alpinbakke og boliger. Det tiltales maksimalt 1500 m<sup>2</sup> BYA forretningsareal innenfor BKB1.

### 3.3.5 B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT6 – Hundrekroningen camping

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

- Det skal tilrettelegges med et bygg til sanitæranlegg og annen service. Bygget skal ligge inntil BKB3. Bygget skal ikke overstige 100m<sup>2</sup> BYA.
- Det tiltales spikerteilt og terrasse for hver boenhet inntil totalt 15m<sup>2</sup>. Spikerteiltet skal alene ikke overstige 10m<sup>2</sup>.
- Ved fargesetting av spikerteilt / terrassegulv skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramming av vinduer og dører. Spikerteilt kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Det tiltales ikke inngjerding eller noen annen form for privatisering så som beplantning, permanent leveg, belysning og rekkverk på terrasseplater. Området kan dog inngjerdes i sin helhet med tregerde i form av skigard.
- Det tiltales ikke parabolanlegg og flaggstenger.
- Området skal ha helhellig belysning i form av stopper med maksimal høyde 3meter og nedadrettet lyskilde.
- Areallet mellom eksisterende adkomstvei og elva Synna skal kun benyttes til teltplasser.
- Tidligløype/turveg GDT25 skal passere gjennom området.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for all organisering av adkomstveier, ganglinjer, belysning, plassering av oppstillingsplasser og annen logistikk.
- Campingplassens utforming og tetthet skal avklares med Nordre Land kommunale brannvesen.

### 3.3.6 B52 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT5 – Nordre Synnsæter camping

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

- Det skal tilrettelegges med et bygg til sanitæranlegg og annen service. Bygget skal ligge inntil BKB3. Bygget skal ikke overstige 100m<sup>2</sup> BYA.
- Det kan tilrettelegges for inntil 10 utleieenheter. Utleieenheter skal lokaliseres nord for BKB3 og vest for eksisterende gjennomfartsvei. Hvert bygg skal ikke overstige 50m<sup>2</sup> BYA.
- Det tiltales spikerteilt og terrasse for hver boenhet inntil totalt 15m<sup>2</sup>. Spikerteiltet skal alene ikke overstige 10m<sup>2</sup>.
- Ved fargesetting av spikerteilt / terrassegulv skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramming av vinduer og dører. Spikerteilt kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Det tiltales ikke inngjerding eller noen annen form for privatisering så som beplantning, permanent leveg, belysning og rekkverk på terrasseplater. Området kan dog inngjerdes i sin helhet med tregerde i form av skigard.
- Det tiltales ikke parabolanlegg og flaggstenger.
- Området skal ha helhellig belysning i form av stopper med maksimal høyde 3meter og nedadrettet lyskilde.

- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.

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

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå 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 inngjerdning med industrigrjerde 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 toppdekk av stedegeen humusmateriale.
- Areal et skal benytte innkjøring via SV21
- Miljøstasjonen skal ved en evt. utvidelse av anlegget benytte et nedsenket konteinersystem
- Miljøstasjonen skal utbedres med takoverbygg med torv eller sedumdekke over samtlige containere.
- Miljøstasjonen skal kun ha nedadrettet belysning festet innenfor takoverbygg over containere.
- Miljøstasjonen skal ha en tidsstyrt bom som er lukket etter kl. 20.00.

#### 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 inngjerdning med industrigrjerde 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 B56 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål område BKB3 - Hundrekroningen

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

For BKB3 område a) gjelder:

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak: forretnings/detalhandel, tjenester og kontor. Areal et kan inneha en kiosk med enkel servering. Areal benyttet til servering skal ikke overgå 20m<sup>2</sup>.
- 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.

- Området kan mellom kote 845 og Synnfjorden tilrettelegges med følgende tiltak: lagerbygg, lokaler for kunst og håndverksarbeider, hundehus, servering og sanitær, bygg relatert til skihais, hinderløyper, alpinbakke og sykkelløyper.
- Utnytningsgrad skal være maksimalt 70 % BYA inklusiv biloppstillingsplasser jf. tabell 3 ovenfor eksisterende kote 845.
- Utnytningsgrad 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.
- Mellom høydekote 845 og strandlinjen skal maksimal mønehøyden ikke overstige 5.5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulittak skal topp høyde tak ikke overstige 4.5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5.8 og 4.8 meter.
- 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 natursteinsmur.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsareal for et evt. boligformål jf. TEK 10 § 5-6.
- Reguleringsplanen skal vise tilfredsstillende løsninger for universelt utformet standard bade 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 kan benyttes til andre aktiviteter gjennom sommerhalvåret fra 1.mai til 1.november.

#### 3.4.2 B55 - Spesielle bestemmelser 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 naboarbeidse 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. 20.00.
- 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 inngjerdning med industrigrjerde maks høyde 2 meter og låsbar port.

- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur. Tomtearrangeringer kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.
- 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 frobanken bevares. Toppdekket tilbakesføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til vegmanøvreringsareal eller biopstillingsplass. 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 luktpålegg 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.
- Reguleringsplanene skal avklare hvilke områder som må inngjerdes.

### 3.5.1 B59 - 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 monehøyde 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. Tomtearrangeringer kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universell utformet toalettfunksjon.

### 3.5.2 B60 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB 9 - utjevningssasseng

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

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha monehøyde inntil 5,5 meter for bygg med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng. Tomtearrangeringer kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.

### 3.5.3 B61 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 BAB10, BAB11 og BAB12- pumpestasjoner, borebrønner ol.

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

- Bygg kan utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap. 3.4 følges.
- For BK3 område b) gjelder:
- Området kan utvikles enten med fritidsboliger og skal da følge bestemmelser gitt i B40 eller som campingareal og skal da følge bestemmelser gitt i B51.
- Hvis arealet benyttes til camping kan området tilrettelegges for inntil 10 utleieenheter. Hvert bygg skal ikke overstige 50m2 BYA.

### 3.4.4 B57 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BK4 – 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; forretnings/detaljhandel, tjenester og kontor, servering, utleieenheter og overnatting, parkering og aktivitetsarealer.
- Antall bygg maksimalt 15 stk. Maksimal BYA for ett enkelt bygg er 400 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygg kan utvides til inntil 600m2. Minst 10 av enhetene skal være utleieenheter med maks 80m2 BYA pr enhet.
- Arealet skal tilrettelegges for adkomst til 2 eksisterende hytteområder i sør.
- Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av trase for tidlig løype gjennom arealet jfr. rekkefølgekrav gitt i B9.

### 3.5 B58 - Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg, fremtidig arealformål (BAB1-BAB12) 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 fortrinnsvis 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, røsslyng eller torvakk.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Bygg og adkomstveger skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.



- august, i hestferien (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  $BYA = 50m^2$  og skal fjernes når drift i masseuttaket opphører.
- Samlet uttak av mineralforekomster over  $100000m^3$  og ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

### 3.8 B64 - 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. Tomtearrangeringer kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidningen.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppedekke med humus skal tas av og deponeres i ranker i maksimalt 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppedektet tilbakeføres ved fullendt arrangering 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 skitt skal følge skitplan.
- Arealene tillates belyst men belysning skal være slukket etter kl. 23.00.
- Reguleringsplanene skal redegjøre for type belysning.

#### 3.8.1 B65 - Spesielle bestemmelser for idrettsanlegg BIA1

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

- Arealen kan benyttes til skistadion for langrenn og skiskyting med tilhørende nødvendig infrastruktur, rulleskøyler, sykkeløyper, ballaktiviteter og turveger.
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter for bygg med sallak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv.
- Reguleringsplanen skal fasisette 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. Torvriak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- All permanente gjerdet skal utføres som skigard med maksimal høyde 1,1 meter.

Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst 2018-2030- Bestemmelser og retningslinjer 50

- 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 inngjerdning med skigard maks høyde 1,5 meter.

### 3.6 B62 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- Innenfor området BOP1 kan det anlegges kapell uten gravplasser og minnelunder.
- Området skal opparbeides 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  $m^2$ . Et bygg kan maksimalt være 100  $m^2$ -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 B63 - Råstoffutvinning (jf. pbl §§11-9 og 11-10)

Uttak av mineraliske råstoffer eller vesentlige utvidelse av eksisterende massetak (500  $m^2$  utvidelse eller uttaksvolum 250  $m^3$ ) kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan jf. pbl Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Untak 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.

Untak fra plankravet gjelder for masseuttak fra overskuddsmasser fra Dokksfløyanlegget, (Bestemmelsesområde #2).

Alle tiltak skal avklares mot Kulturminneavdelingen hos Fylkeskommunen.

Følgende bestemmelser gjelder for BRU1 Assætra massetak og BRU2 Dokksfløy massetak, samt for Bestemmelsesområde #2.

- 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.

Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst 2018-2030- Bestemmelser og retningslinjer 49

#### 4.1.3 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningssæter bru)

SPA5 skal opparbeides med minimum 10 plasser.

#### 4.1.4 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten)

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

#### 4.1.5 B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra)

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

#### 4.1.6 B73 - 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 konteinere med fraksjonene plast-, papp- og restavfall. Begge systemene skal utføres som nedsenket containersystem.

#### 4.1.7 B74 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra)

SPA10 skal opparbeides med minimum 5 plasser.

### 4.2 B75 - 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 veggstandard 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 B76 - 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 B77 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Assætra), SV40 (v/Nylen – Øyfiernsætervegen) og SV45 (Manstadliveien)

SV37, SV40 og SV45 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.

- 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 B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2

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

- Arealet kan benyttes til skiløyper, tuveger, sykkeløyper og rulleskiløyper.
- All permanente gjerdet skal utføres som skigard med maksimal høyde 1,1 meter.
- Eksisterende skibrakke skal rives/flyttes eller sikres revet eller flyttet ved utbyggingsavtale til BIA1 for noen øvrige tiltak utføres.
- Belysning skal være retningsstyrt og ikke ha frittstående stolper høyere enn 4 meter.
- Opparbeiding av rulleskitrase med asfaltert toppdekk skal i størst mulig grad skje i eksisterende traseer.
- Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal istandsettes med toppdekk av stedefgen humusmateriale.

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

### 4.1 B67 - 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, BFT1, BKB4 og BKB3. Områdene skal inngå i godkjent reguleringsplan for tiltak kan igransettes.

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 toppdekk av grus eller asfalt. Siderenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekk av stedefgen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

#### 4.1.1 B68 - 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 konteinere med fraksjonene plast-, papp- og restavfall. Begge systemene skal utføres som nedsenket containersystem

#### 4.1.2 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga)

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

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

### 5.1 B80 - LNF-områder (jf. pbl § 11-7 nr.5)

Innenfor LNF-området 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.

For Bestemmelsesområde #2 gjelder at overskuddsmasser fra Dokksflyanlegget kan tas ut hvis det fremlegges dokumentering av massenes kvalitet og bruksområde, anleggsplaner for drift, trinnsvis utnyttning samt planer for etterdrift og istandsetting. Det skal kun benyttes overskuddsmasser fra 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 for neste område tas i bruk. Det må utarbeides en anleggsplan som godkjennes av Nordre Land kommune for deponering og istandsetting før området tas i bruk.

For Bestemmelsesområdet #2 gjelder videre samme føringer som for øvrige råstoffutvinningsanlegg gitt i B63.

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 LNF-områdene eller tillegg til eksisterende, skal total tomtestørrelse normalt ikke overskride 1000 m<sup>2</sup> for hyttelotter.

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, landskapsilpasning 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.

#### 4.2.3 B78 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen), SV19 og SV41 (v/Storslåtte)

SV13, SV19 og SV41 skal tilrettelegges med bom i krysningspunkt med tidligløype/aktivitetsområde slik at gjennomkjøring unngås. Bommen skal kunne åpnes i beredskapsøyemed.

#### 4.2.4 B79 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 og SV46(Storslåtte).

SV16, SV21 og SV46 kan tilrettelegges med bom for å unngå gjennomkjøring. Bommen skal kunne åpnes i beredskapsøyemed.

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 avgrensing for utnyttning 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 være i konflikt med eksisterende eller planlagte turveger/løyper.
- Tomta bør ligge i nærheten av/i områder med eksisterende bebygg(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 hytteomter.

## 5.2 B81 - 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/ taktekkning, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m<sup>2</sup>-BYA = 80 m<sup>2</sup> 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 friluftsliv.

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.

### 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 tekkt med stedegen 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. Hovednneten 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 fasadeledning.
  - Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
  - Fritstående 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 landbrukseieendommer 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 landbrukseieendom (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



## 7. Grønnstruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10)

*Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommunediplankartet 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).

Tiltak som mindre vegetasjonsrydding, opparbeidning av mindre reversible installasjoner uten tiltak i marka, vinterskøyte uten tiltak i marka, kopping og andre tiltak som ikke medfører store inngrep unntas plankravet.

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 B85 - Park GP1 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- For GP1 skal det arronderes en sammenhengende flate med bopdekk 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 B86 - 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, hurdløyper, hesteinnhegning og tilsvarende reversible aktiviteter.
- Arealene skal ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst for tilrettelegging av aktiviteter.
- Større terrengingrep skal ikke forekomme. Kun mindre tiltak med maksimum fyllingskjøring 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.

Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst 2018-2030- Bestemmelser og retningslinjer 58

## 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 B82 - 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 frilidsfiske.

### 6.2 B83 - 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 B84 - 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 opplagingsinstallasjoner for flyteelementer, marinafunksjoner og opplagingsplass for båter men terrengingrep i forbindelse med disse konstruksjonene skal være høyst skånsomme og ikke overstige 1meter fylling/skjøring 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.
- For byggetillatelse gis skal det foreligge en helhetlig og detaljert illustrasjonsplan og beskrivelse for hele formålet.

Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst 2018-2030- Bestemmelser og retningslinjer 57

- Turvegene skal skiltes jf. Skiltpplan for Synnfjell Øst.

- Alle kulturminner og tilhørende vernesoner langs med turdragene er fredet ved kulturminneboven §§ 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 B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1

For GTD1 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegen skal anlegges som en gang/sykkelvei langs kommunal veg.
- Gang/sykkelveien skal være 2 meter bredt.
- Gang/sykkelveien skal være skilt fra vegkant med grøntsoner på minimum 1 meter bredde.
- Gang/sykkelveien skal asfalteres.
- Gang/sykkelveien kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 3 meter.

### 7.3.2 B89 - 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/temtegrenser men minimumsbredde 1,5 meter og maksimumsbredde 3 meter.
- Turvegsparsellen 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 B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3

For GTD3 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegen skal være 3 meter bred og tilrettelagt for rullerki med toppdekke av asfalt.
- Bærelagtykkelse skal tilpasses bruk av asfalt som topplag.
- Turvegsparsellen skal tilslutte seg rullerkitrase i BIA2.
- Turvegsparsellen 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 traséen. Skulder skal være 0,5 meter på hver side.

### 7.3.4 B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD13, GTD14, GTD16, GTD18, GTD38 og GTD40

For nevnte parseller gjelder følgende utover kap 7.3:

- Deler av trasene skal samlokaliseres med vann og avløpstrase.

### 7.3 B87 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til grønnsstrukturformålet turdrag (GTD1-GTD51) 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 grønnsstrukturformål turdrag er unntatt fra plankrav.

- Innenfor disse arealene skal det opparbeides turveger. Turvegene skal ha en buffersoner 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 tonlaget. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øvrig humuslag legges til side langs med turvegstrassen i røtter på maksimalt 2 meters høyde. Røttene 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 trasen skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.
- Turvegen skal bygges med egnet kjøretøy for smale traser og skrått terreng.
- All aktivitet utenfor turtrasen skal redegjøres for og avklares i reguleringsplanen. Ved nødvendig anleggsarbeid utenfor trasen 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 for 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 undergrunns 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. Toppekket skal være minimum 10 cm tykt og dekke alle underliggende lag.
- Turvegen skal kun ha grøft der terrenget ikke faller vekk fra selve traséen. Grøftedybden skal være minimum 0,3 meter og maksimum 0,5 meter.
- Siderrenget skal ikke berøres utover nødvendig terrengbearbeiding.
- Berørt siderrenn skal istandsettes med et topplag av humusmaterialer.
- Reguleringsplanene skal redegjøre for hvordan turvegen tilpasses omliggende terreng med lengdesnitt, tversnitt og høydesatt illustrasjonsplan der alle terrengtrekk er illustrert

#### 7.3.11 B98 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.

For GTD44 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor denne turdragsarsellen skal det legges til rette for vintertraseer med skiløyper med vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarrangeringer 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 tidligere ved Endelausmyrene er opparbeidet og tatt i bruk.
- Traseen skal benyttes når det er tilstrekkelig snø i terrenget (70 cm). Dvs. vinterløypen flyttes fra Oppsøvegen til parallelltrase.

#### 7.4 B99 - Friområde (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til grønnstrukturformålet friområde (GF4-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, ramper og teltcamp.
- Topppevegetasjon og humuslag skal kun fjernes i arealer som skal benyttes til tiltak. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øving humuslag legges til side i ranker på maksimalt 2 meters høyde. Rankene skal legges på duk og ikke skade eksisterende terreng eller vegetasjon.
- All terrengarrangering skal utføres skånsomt med maksimum fylling/skjæring på 0.5 meter.
- Trær 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 redigjøres for og avklares i reguleringsplanen. Ved nødvendig anleggsarbeid utenfor stopp punktene som snuplasser skal det benyttes duk under bærelag og område skal islandssettes 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.
- Arealene kan lyssettes med retningslyst belysning i form av mastebelysning med maksimal høyde 3 meter, pullerter eller fastmontert belysning på bygg og/eller rekkverk. Det skal ikke benyttes flom- eller farget belysning.

#### 7.4.1 B100 - 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 og tilrettelegges med skiband, skiløyper, klatrepark, sykkeløyper og hinderløyper.
- Arealet skal ikke ha øvrige bebyggelse enn eventuelt gapahuker og sitteplasser.

#### 7.3.5 B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turdragsarsellene skal være 3 meter bred med grusdekke og i tillegg inneha tilrettelegging med fjerning av trær, stubber og store steiner i sideterreng i en bredde av 2 meter på hver side av turvegen. For GTD34 skal reguleringsplanen avklare hvorvidt toppdekket skal være bark eller grus jfr. B31.
- Turdragsarsellene GTD12, GTD17, GTD18, GTD33 skal bygges av reguleringsplanområdene.

#### 7.3.6 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43

For GTD43 ved Gråberga gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

#### 7.3.7 B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37 og GTD51 (Assætra)

For GTD37 og GTD51 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor turdraget GTD37 skal det opparbeides tradisjonell sti med vegetasjonsrydding og enkle terrengarrangeringer som fjerning av stubber i en bredde av 1 meter.
- Innenfor turdraget GTD51 kan det utføres vegetasjonsrydding. Alle tiltak skal avklares med Oppland Fylkeskommunens kulturminneavdeling.

#### 7.3.8 B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD46, GTD47, GTD48 og GTD49

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

#### 7.3.9 B96 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD35 og GTD38

For GTD38 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor disse turdragsarsellene skal det legges til rette for offentlig tilgjengelig toalettfunksjoner lokalisert ved utfartsparkering SPA9 og langs GTD35 i kort avstand til fiskerampen.

#### 7.3.10 B97 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7 - UTGATT

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

### 8.1.1 B106 - Sikringsone område for grunnvannsforsyning (H120)

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

- H120\_1 – Eksisterende utfjevningsbasseng Spåtind Sport hotell
- H120\_2 – Eksisterende Spåtind vannverk
- H120\_3 – Fremtidig vannforsyning Synnfjorden
- H120\_4 – Fremtidige borehull Klevmosæterhøgda (BAB5)
- H120\_5 – Fremtidige borehull Strangen
- 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 B107 - 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 ivarettatt.

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

### 8.1.3 B108 - 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 gjeldende 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 B109 - Hensynssone for høgspepenttraseer (H370)

Høgspepentlinjer 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.

- Arealer skal ikke arronderes med flater for ulike typer ballspill.

### 7.4.2 B101 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synndemningen

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 B102 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.

For GF6 gjelder følgende krav utover kap 7.4:

- Arealer skal være universelt utformet.
- Innenfor arealet skal det være informasjonstavler og benker.
- Arealer skal bestå av en tilførsels rampekloppveg til fiskebrygge og fiskebrygge.
- 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.

### 7.4.4 B103 - Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen – UTGÅTT

### 7.4.5 B104 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen – UTGÅTT

### 7.4.6 B105 – Spesielle bestemmelser for friområde GF11 – teltcamp ved Oppsjøkrusset – UTGÅTT

## 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.



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 B111 – 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 B112 - 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 Nyløen
- H810\_9 Nysætra
- H810\_10 Synnfjellporten

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

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

### 8.2.1 B110 - Infrastruktursoner - 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 treantalet, alle utviklingsdyktige bartrær lavere enn 7 meter og lauvvirke skal bevares innfil en tetthet på 30-50 trær pr. dekar med en innbyrdes avstand på 5-6meter, gjensstående skog skal være jevnt fordelt på arealet og all hogst skal utføres slik at naturlig revevegetering 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

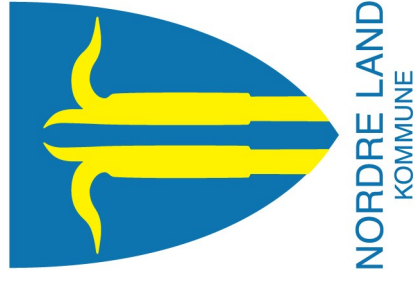
- I område med hensynssone H560 skal vegetasjon og terreng bevares som det er uten noen form for tilrettelegging, med unntak av regulerte turveger og regulert skiløype.
- Skilt i form av retningsvisere kan settes ut langs større stier.

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

Innenfor hensynssonene

- H570\_1 (område ved Symndammen),
- H570\_2 (stort område på vestsida),
- H570\_3 (område inne i Huldreheimen/Klevmosetervegen),
- H570\_4(område inne i GP2 ved Spåtind Sport Hotell)

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.



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** 61210042

**Adresse:** Fjellsjøvegen 21, 2880 Nord-torpa

**Betegnelse:** GNR 77, BNR 25 i Nordre land kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Kjøper plikter å sette seg godt inn i samtlige opplysninger som fremkommer i salgsoppgaven da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Eiendommen selges som den var ved besiktigelse.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

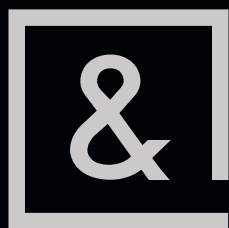
E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)







PARTNERS.NO