



BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR HULDREHEIMEN

Forslagstiller: Synnfjell Grunneierlag

Plankonsulent: Areal+ AS

Behandlet og justert: NLK

Plan-ID	20180005	Behandling	HU-LMT
Versjon	3.gangs høring	Vedtaksdato	28.05.26
Utført	ES/HM	Dato	
Kontrollert	MS/FBG	Arkivsaksnr.	

INNHold

1.	Planens hensikt og avgrensning	5
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet	5
2.1	Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova § 8, 2. ledd	5
2.2	Forholdet til Naturmangfoldsloven, særlig §§ 6-9.	5
2.3	Avtaler	5
2.4	Høyspent m.m.	6
2.5	Berggrunn og radon pbl. §12-7 nr. 3	6
2.6	Støy, pbl. §12-7 nr. 3	6
2.7	Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl. §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4	6
2.8	Gjerder.....	6
2.9	Estetikk, pbl. §12-7 nr. 1.....	7
2.10	Avvirkning av skog.....	7
2.11	Overflatevann, pbl. §12-7 nr. 2	7
2.12	Vann og avløp.....	8
2.13	Midlertidig bruk av arealer innenfor reguleringsplanen i utbyggingsfase	9
2.14	Avkjørsler.....	9
2.15	Fradeling.....	9
3.	Reguleringsformål og hensynssoner	10
4.	Bestemmelser til arealformål.....	11
4.1	Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1.....	11
4.1.1	Fritidsbebyggelse.....	13
4.1.2	Vann- og avløpsanlegg BVA.....	14
4.1.3	Energianlegg BE	15
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	15
4.2.1	Veg: SV1.....	16
4.2.2	Veg SV	16
4.2.3	Gang- og sykkelveg: SGS.....	17
4.2.4	Annen veggrunn – grøntareal AVG.....	17
4.2.5	Parkering SPA	18
4.3	Grønnstruktur pbl §12-5 nr. 3	18
4.3.1	Kombinert formål skiløype og turdrag GAA2	18
4.3.2	Turdrag: GTD1-4	20
4.3.3	Friområde GF1:.....	20

4.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5	20
4.4.1	Friluftsmål – LF:.....	20
4.4.2	Spredd fritidsbebyggelse – LSF:.....	20
4.4.3	Vern av kulturminner LKM	21
5.	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6).....	21
6.	Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6 og 12-7	22
6.1	Sikringssone Frisikt H140.....	22
6.2	Støysone Gul sone H220.....	22
6.3	Faresone Flom H320.....	22
6.4	Infrastruktursone vann og avløp H410 (pbl § 11_8 bokstav b)	23
6.5	Hensynssone landskap H550	24
6.6	Hensynssone kulturmiljø H570.....	24
6.7	Båndleggingssoner for kulturminner H730	25
7.	Bestemmelsesområder (PBL. § 12-7 nr. 1) og andre linjer og punkter.....	25
7.1	Bestemmelsesområder for midlertidig bygge- og anleggsområder (#301 tom. #314).....	25
7.2	Bestemmelsesområder for arkeologiske kulturminner (# 321 tom. #329).....	26
7.3	Bestemmelsesområde for midlertidig byggeområde #331.....	26
7.4	Punktsymbol stenging av avkjørsel	26
8.	Rekkefølgebestemmelser	27
8.1	Før opprettelse av eiendommer	27
8.1.1	Vann og avløp	27
8.1.2	Fellestiltak, grønn infrastruktur.....	29
8.1.3	Ivaretagelse av eksisterende vann og avløpsløsninger	31
8.1.4	Slukkevann.....	31
8.1.5	Vei.....	31
8.1.6	Avklaring av eksisterende el-ledninger	31
8.1.7	Tilleggsarealer	31
8.1.8	Usikre eiendomsgrenser.....	31
8.2	Før byggetillatelse	31
8.2.1	Kulturminner	31
8.2.2	Vann og avløp	31
8.2.3	Overvann	32
8.2.4	Ivaretagelse av eksisterende vann og avløpsløsninger	32
8.2.5	Avklaring av eksisterende el-ledninger	32
8.2.6	Usikre eiendomsgrenser.....	32
8.2.7	Sammenføring av eksisterende eiendommer.....	32

8.2.8 Veier og gang- og sykkelvei	32
8.3 Før brukstillatelse	32
8.3.1 Vann og avløp	32
8.3.2 Adkomstveg	32
8.3.3 Driftsvei for vann og avløpstraseer	32
9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	33
10. Øvrige dokumenter	33

1. Planens hensikt og avgrensning

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger i området Huldreheimen ved Synnfjell.

Planen skal gi føringer for et helhetlig vann og avløpsløsning.

Planens avgrensning går frem av vedlagt plankart.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova § 8, 2. ledd

Hele planområdet er undersøkt etter kml § 9.

Kulturminner som bevares vises med båndleggingssone kulturmiljø og kulturminner H730.

Kulturarv, Innlandet fylkeskommune gir tillatelse til inngrep i kullgropene (id 92648, id 92656, id 92657, id 92658, id 92659, id 92660, id 92672, id 180705 og id 262474) uten vilkår om ytterligere arkeologisk utgraving.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §8, andre ledd. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.2 Forholdet til Naturmangfoldloven, særlig §§ 6-9.

Naturmangfoldloven skal legges til grunn for prosjektering, byggesøknad og vedtak særlig der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper som myrdrag, kantvegetasjon langsmed myr og vassdrag, men også generelt ved tiltak i både urørte og berørte områder. Hensyn gitt av Naturmangfoldloven skal ivaretas med krav om bruk av mindre, tilpassede anleggsmaskiner ved opparbeidelse av turveier, skiløyper og annen infrastruktur.

Særlig om hensynet til myr og myrdrag: Tiltak i og nær inntil myr og våtdrag skal ivaretas med særlig omsyn og følge de beskrivelser som er gitt i bestemmelser. Kantvegetasjon skal bevares og myrdrag skal ikke dreneres ut. Føringen gjelder både i anleggsperioder og ved ferdigstillelse.

2.3 Avtaler

For å sikre rekkefølgekravene mht. felles grønn infrastruktur slik som turveger, tilrettelagte skiløyper og tilhørende rasteplasser kan det før fradeling av tomter inngås avtaler som sikrer forholdsmessige bidrag som sikrer at tiltakene angitt i rekkefølgekravene blir bygget.

2.4 Høyspent m.m.

Gjennom nye byggeområder skal alle strømførende ledninger og signalkabler legges ned i bakken.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå jfr. gjeldene standard mht. stråleverdier 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.

2.5 Berggrunn og radon pbl. §12-7 nr. 3

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

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

2.6 Støy, pbl. §12-7 nr. 3

For utendørs støyinnivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støyinnivå innendørs skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende nasjonale lover, forskrifter og retningslinjer.

Ved søknad om tillatelse for oppføring av ny fritidsbebyggelse/tilbygg på eksisterende som kan være utsatt for støy skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest.

2.7 Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl. §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4

Eksisterende og nye ferdselsveger, stier og løyper skal sikres. Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller sikres lagt om slik at ferdsel til fots ivaretas.

2.8 Gjerder

Av hensyn til de estetiske omgivelsene, beiterett, fri ferdsel (Friluftsloven §1) og dyrevelferd (Lov om dyrevelferd §15) tillates det ikke bruk av midlertidige eller permanente gjerder innenfor planområdet med unntak av sikring av anleggsområder med midlertidige gjerder og nødvendig sikring av infrastruktur. Oppbygd terrasse/veranda som er en del av bygget kan gis rekkverk, men da som faste konstruksjoner og ikke som midlertidige og/eller strømførende gjerder.

2.9 Estetikk, pbl. §12-7 nr. 1

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

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser.

Toppdekket i terreng som blir berørt skal legges til side i ranker på maksimal høyde 2 meter slik at frøbanken tas vare på og benyttes til revegetering. Rankene skal, der annet ikke er angitt, legges i godkjente arealer for midlertidig deponi.

Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomter og annet berørt areal skal ikke tilsås eller tilrettelegges med ferdigplen.

Overskuddsmasser fra alle typer tiltak skal kjøres til godkjent massedeponi.

Det tillates ikke frittstående flaggstenger, kun veggmonterte «balkongflagg».

Det tillates ikke andre permanente frittstående installasjoner som f.eks. solcelleanlegg eller liknende.

Det tillates kun vegg-/ takmonterte solcelleanlegg.

2.10 Avvirkning av skog

All hogst skal innenfor planområdet følge «Veileder: Avvirkning av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune. Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehogges. Kun byggegrop og vegareal kan snauhogges. All øvrig hogst skal omsøkes der annet ikke er angitt i bestemmelser for arealformål.

2.11 Overflatevann, pbl. §12-7 nr. 2

- Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt. Minimum 15 mm nedbør per etablert m² tett flate skal fordrøyes.
- Etablering av tette flater skal begrenses til maksimalt 30 % av tomtearealet. Parkeringsarealer og adkomstarealer skal ikke asfalteres.
- Det bør tilstrebes bruk av torvtak eller liknende fremfor harde takflater. Takvann skal ledes direkte ut i terreng.
- Fordrøyd overvann fra hver tomt skal ledes ut i terreng eller i definerte grøntdrag videre mot flomveier eller bekkeløp.
- Det skal sikres trygge flomveier som følger lavbrekk i terrenget, eller avskjæres til nærmeste bekkeløp. Det skal tilstrebes å opprettholde de naturlige feltgrensene.
- Tekniske løsninger skal dokumenteres på byggesaksnivå. Valgte løsninger skal følge anbefalinger gitt i rapportene:
 - «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering for H810_3 Huldreheim» datert 20/12-2019 fra Skred AS.

- «VAO-plan - notat va, overvann og slukkevann datert 18/1-2022 fra Areal+ AS»
- Overflatevann/vannveier og flomveier skal føres åpent i grøntstrukturer/grøfter mot bekkene som krysser området, der det skal tilstrebes å opprettholde de naturlige feltgrensene for vannveiene.
- Ved kryssing av bekker og flomveier skal det etableres et lavbrekk på veibanen, eller etableres et flomløp. Alle bekkekryssinger skal sikres en kapasitet tilsvarende en 200-årsflom pluss 40% klimapåslag.
- Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

2.12 Vann og avløp

Prinsippene i overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell Øst og vedlagt vann og avløpsplan for Huldreheimen gjøres juridisk bindende for alle tiltak som er lokalisert innenfor plangrensen til Huldreheimen. VA- plan for Huldreheimen skal oppdateres i tråd med hensynsoner for infrastruktur før 1. fradeling innenfor planområdet.

VA-anlegg skal legges etter gjeldene VA-norm i Nordre Land kommune. Nye og eksisterende felles VA-traseer er vist med hensynssone H410 i reguleringsplankartet. Alle inngrep mht. etablering og vedlikehold av va-traseer skal holdes innenfor hensynssonen H410 med mulig unntak gitt i bestemmelse 2.13.

Alle nye bygg med innlagt vann og/eller avløp skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter pbl. § 27-1 og 27-2. Det samme gjelder alle eksisterende bygg med innlagt vann og/eller avløp eller eksisterende bygg som omsøkes oppgradert med innlagt vann og/eller avløp.

Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser.

Etablering av enkeltstående utslipp av avløp og enkeltstående borehull etter vann tillates ikke, jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 3, med unntak av 1 midlertidig felles tett avløpstankanlegg for minimum 50 PE innenfor bestemmelsesområdet #331. Avløpstankanlegg skal legges på fremtidig byggegrunn. Tankanlegg kan totalt håndtere avløp midlertidig for inntil 10 fritidsboliger innenfor bestemmelsesområdene. #331. Bruk av felles tett avløpstank skal omsøkes mht. utslippstillatelse. Tankanlegg overdras vederlagsfritt til NLK og skal driftes i kommunal regi.

Felles avløpstankanlegg skal fjernes når ledningsnett er etablert med tilkobling mot Synnfjell RA og byggegrunnen frigis deretter til tiltak i tråd med arealformålet.

Dersom muligheten for bruk av midlertidige avløpstankanlegg ikke er tatt i bruk innen 5 år etter at reguleringsplanen er vedtatt kan Nordre Land kommune vurdere å overføre muligheten for ett gitt antall enheter til andre tilsvarende regulerte bestemmelsesområder innenfor andre planområder.

I vedlagt temakart: «Lokalisering av midlertidige VA-løsninger» illustreres det hvilke fritidsboligtomter som har muligheten for å knyttes til felles tett avløpstank. Avløpstankanlegg skal ligge innenfor bestemmelsesområde. Tankanlegg skal legges slik at ledningstraseer følger hensynssoner infrastruktur og slik at alle tomter innenfor bestemmelsesområdet oppnår selvfall til tankanlegget.

Etablering av energibrønner skal omsøkes til NLK. Energibrønner skal ikke etableres innenfor sikringssoner H120 – sikring av vannkilder.

Spillvann skal tilkobles kommunalt ledningsnett med selvføll, med unntak for tomtene BFF3020, BFF3021, BFF3031 samt LSF _1 og 2 som tillates videreført/etablert med pumping av spillvann fra fritidsboligene til kommunal ledning.

I vedlagt temakart: «Eksisterende og nye vann og avløpsanlegg» fremkommer det hva som er nye og eksisterende vann og avløpsanlegg.

2.13 Midlertidig bruk av arealer innenfor reguleringsplanen i utbyggingsfase

Frakt og anleggstrafikk tillates ikke utenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg såfremt det ikke er i tråd med arealformålet. All anleggstrafikk i forbindelse med fremføring av vann og avløp og andre kabler i grunnen, skal avklares med Nordre Land kommune (NLK) ved byggesøknad.

Mellomlagring av masser i forbindelse med VA-utbygging skal skje innenfor hensynssone infrastruktur H410 eller i bestemmelsesområder for midlertidig anleggsområde.

Unntak kan gis for anleggstrafikk og mellomlagring av masser langsmed VA-traseer i en bredde på 5 meter på hver side av hensynssonen ved opparbeiding av VA-anlegg på snødekt grunn. Anleggstrafikk og mellomlagring av masser skal ikke medføre hogst eller skade på vegetasjon utenfor angitt hensynssone i plankartet. Alle spor etter anleggsarbeid skal være fjernet i god tid før snøsmelting.

Plassering av brakker, lagring av maskiner og utstyr skal gjennomføres på areal markert med bestemmelsesområde for midlertidig anleggsområde.

2.14 Avkjørsler

Avkjørselspilene i plankartet er veiledende plassering, men viser fra hvilken side tomta skal ha avkjørsel.

2.15 Fradeling

Regulerte tomter kan ikke deles ytterligere.

3.Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (SV)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkeringsplass (SPA)
- Gang- og sykkelveg (SGS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turdrag/skiløype (GTD)
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (Kombinert Turveg/Skiløype GAA)
- Friområde (GF)

Landbruk-, natur og friluftsområder (PBL § 12-5 nr.5)

- Friluftsmål (LF)
- Spredt fritidsbebyggelse (LSF)
- Vern av kulturminner (LKM)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (VN)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssone Frisikt (H140)
- Støysone gul sone (H220)
- Faresone Flom (H320)
- Infrastruktursone vann og avløp (H410)
- Hensynssone landskap (H550)
- Hensynssone kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssoner for kulturminner (H730)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-5 nr.3)

- Midlertidig bygg- og anleggsområde (#301 - #314) - riggplasser
- Arkeologiske kulturminner (#321 - #329)

- Bestemmelse område (#451 - #453) – krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (byggefelter med mulighet for midlertidige va-løsninger)

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1

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

Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)

Andre typer bebyggelse og anlegg (BVA)

Energibbygg (BE)

Krav om detaljering

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Det skal i byggesaker fremlegges en utomhusplan og tilhørende terrengsnitt der begge illustrasjonene viser eksisterende og nytt terreng, byggenes plassering, parkeringsarealer, overvannshåndtering, lokalisering av tilkobling til vann og avløp og arrondering av adkomst og tilkobling mot felles adkomstvei. Det skal fremlegges både tverrsnitt og lengdesnitt gjennom tiltakene.

Byggegrenser

Alle bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.

Parkering

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

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Ved byggesak skal det dokumenteres at parkering ikke legges til hinder for sikt ved utkjøring fra tomten.

Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent av kommunen og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Beregning av antall p-plasser skal følge tabell 1:

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig og fritidsbolig < 60 m ² bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig ≥ 60 m ² bruksareal	2	Boenhet

TABELL 1: BILOPPSTILLINGSPLASSE, INKL. GJESTEPARKERINGER

For ev. parkering til byggeformål som ikke er oppgitt i tabellen over gjelder reglene i kommunedelplan for Synnfjell øst.

Møneretning, takform

Bygg skal ved saltak som hovedregel ha en hovedmøneretning som ligger langsmed kotene. Bygg med pulttak skal ha den lengste bygningsretningen langsmed kotene.

Bygg i bratt terreng (brattere enn 1:6) kan ha møneretning på tvers av kotene, men da skal mønehøyden følge særlige bestemmelser gitt for det enkelte området.

Det tillates ikke valmet tak eller flate tak. Ved bruk av sokkel tillates det ikke bygg med tverfløy eller korset bygg.

Det tillates ikke pulttak med mindre helning enn 10 grader og saltak med mindre helning enn 20 grader.

Fundamentering, Materialer og Fargebruk

Fundamentering med plate på grunn skal utføres i lavkarbonbetong minimum klasse A.

Bygg skal oppføres med trevirke som hovedmateriale. Det skal benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Fargesetting skal utføres med miljøvennlig overflatebehandling. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.

Takflater og Solcelleanlegg

Tak skal tekkes med matte flater eller torv med unntak av solcelleanlegg. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng. Det skal ved bruk av torv dokumenteres at torva (gressmatta) er hentet fra tilrettelagte uttak og ikke naturlig torv fra myr.

Frittstående solcelleanlegg er ikke tillatt.

Variasjon i bebyggelsen

Det skal sikres variasjon i bebyggelsen enten i form av type bebyggelse, bruk av farge eller materialbruk. Det skal ikke oppføres 3 eller flere like hytter innenfor et geografisk avgrenset byggefelt.

Belysning

Det tillates kun bruk av utebelysning ved inngangspartier og overbygde terrasser. Belysningen skal være nedadrettet og festet på vegg eller oppunder himling. Det tillates kun 1 lyspunkt for hver utvendig dør.

Mastearmatur tillates ikke utover der det er særlig nevnt.

Det skal ikke benyttes farget lys.

Skjæring/fylling og terrengarrondering

Fylling tillates ikke over 1.0 m over eksisterende terreng og skjæring tillates ikke over 1,5 meter under eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteins mur. Alle overganger mellom flater og skråninger skal avrundes.

Minimum 25 % av fritidstomten, med unntak av tomter som blir berørt av felles va-traseer, skal være intakt uten inngrep og med naturlig vegetasjonsdekke. Urørt areal skal være mest mulig sammenhengende.

Tomtearrangeringer kan ikke løses med kun fylling, med unntak av bygg med sokkel i terreng med helning mellom 1:6 og 1:4.

Nye terrengskrånninger skal ikke være brattere enn 1:2 og tilpasses omgivelsene.

Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4. Unntak kan gjøres der området med terreng brattere enn 1:4 er smalere enn hyttas bredde, og der snitt viser at eksisterende terreng på hver side av bygget er slakere enn 1:4.

Grunnmur/sokkel i terreng brattere enn 1:5

Der terrenget er brattere enn 1:5 skal bebyggelsen oppføres med sokkel/trapping, plate på stolper eller grunnmur inntil 1,5 meter høyde. Grunnmur skal forblendes med naturstein eller treverk.

Ved bruk av sokkel tillates det ikke bygg med tverfløy eller korset bygg.

Grunnmur i terreng slakere enn 1:5

I terreng slakere enn 1:5 skal grunnmurhøyden ikke overstige 0,5 meter. Grunnmur over 0,3 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.

4.1.1 Fritidsbebyggelse

Byggehøyder jf. temakart «Begrensinger av mønehøyder og BYA»

Saltak:

For tomtene BFF3037, BFF3038, BFF3040, BFF3041, BFF3090, BFF3110, BFF3155 tom. BFF3160, BFF3167, BFF3170 tom. BFF3186, BFF3200, BFF3211 tom. BFF3213 gjelder følgende:

Mønehøyden skal ikke overstige 5,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Ved bruk av torvtak tillates mønehøyde på 5,3 meter. Ved bruk av sokkel i terreng brattere enn 1:6 og der deler eller hele bygget har møneretning på tvers av kotene skal mønehøyden ikke overstige 5,5 meter fra laveste planerte punkt inntil vegglinje.

Det tillates ikke oppstue.

For øvrige fritidsboligtomter gjelder følgende:

Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Ved bruk av torvtak tillates mønehøyde på 5,8 meter. Ved bruk av sokkel i terreng brattere enn 1:6 og der deler eller hele bygget har møneretning på tvers av kotene skal mønehøyden ikke overstige 6 meter fra laveste planerte punkt inntil vegglinje.

Det tillates ikke oppstue.

Pulttak:

For hovedhytte med pulttak skal topp høyde på tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv eller 3 meter målt fra høyeste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Ved bruk av torvtak tillates topp høyde tak på 4,8 meter.

Ved bruk av pulttak skal det ikke benyttes takoppløft, ark eller andre former for brudd på pulttaket, med unntak av trapping i hele byggets bredde.

BYA jf. temakart «Begrensning av mønehøyder og BYA»

For tomtene BFF3132, BFF3133, BFF3161, BFF3185, BFF3186 og BFF3195 tom, BFF3198 gjelder følgende:

Hver tomt kan bebygges med inntil 3 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på enkeltstående bygg til 180 m² BYA forutsatt at terrenginngrep holdes innenfor gitte føringer.

Total utnyttingsgrad pr. tomt kan være maksimalt 280 m² BYA inkl. biloppstillingsplasser.

For øvrige fritidsboligtomter gjelder følgende:

Hver tomt kan bebygges med inntil 3 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på enkeltstående bygg til 160 m² BYA forutsatt at terrenginngrep holdes innenfor gitte føringer.

Total utnyttingsgrad pr. tomt kan maksimalt være 230 m² BYA inkl. biloppstillingsplasser.

Anneks

Anneks skal ikke overstige 30 m² BYA på eiendommer mindre enn 1 mål og maksimalt 50 m² BYA på eiendommer større enn 1 mål.

Anneks defineres som et lite, frittstående bygg med mulighet for varig opphold. Anneks kan oppføres som selvstendig boenhet med kjøkken og bad. Anneks kan ikke deles fra som en egen enhet.

Maksimal mønehøyde/største gesimshøyde for anneks eller garasje er 4,0 meter og 3,0 meter for bod.

4.1.2 Vann- og avløpsanlegg BVA

Eksisterende avløpsumpestasjon BVA1 skal erstattes. Bygg skal etableres i tråd med teknisk beskrivelse gitt i vedlagt va-plan.

Det skal ved byggesaker inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Det skal i byggesaker fremlegges en utomhusplan og tilhørende terrengsnitt der begge illustrasjonene viser eksisterende og nytt terreng, evt. nødvendig flomsikring, byggenes plassering, parkeringsarealer, overvannshåndtering, lokalisering av tilkobling til vann og avløp og arrondering av adkomst og tilkobling mot felles adkomstvei. Det skal fremlegges både tverrsnitt og lengdesnitt gjennom tiltakene.

Arealet skal bebygges med maksimalt 40 m² BYA. Bygg skal ha saltak med maksimal mønehøyde 4 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Arealet skal utformes med manøvreringsareal for lastebil. Tiltaket skal ha adkomst via SV307.

Bygg skal oppføres med trevirke i kledning og i synlig takteking. Alle synlige treflater inklusive vindskier og annen omramming skal gis en miljøvennlig overflatebehandling og/eller grånes naturlig.

Det tillates kun 1 lyspunkt pr. utgangsdør. Belysningen skal være nedadrettet og bevegesstyrt.

Tiltak skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.

Fylling tillates ikke over 1,5 meter over eksisterende terreng og skjæring tillates ikke over 1,5 meter under eksisterende terreng.

Grunnmurhøyden skal ikke overstige 0,5 meter og bygget skal ha en hovedretning som ligger langsmed kotene.

Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse luktplager i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

4.1.3 Energianlegg BE

Det skal videreføres eller etableres trafo innenfor arealformålet.

Arealet skal bebygges med maksimalt 10 m² BYA. Trafo skal ikke anlegges innenfor sikkerhetssonen til FV2436.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og omfatter følgende formål:

- Veg (SV)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (SPA)
- Gang- og sykkelveg (SGS)

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

Opparbeidelsesplikten for veg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende.

Terrengarrondering

All terrengarrondering skal utføres skånsomt med maksimum fylling/skjæring på 2 meter fra eksisterende terreng.

Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Mellomlagring av masser skal enten skje innenfor arealformålet til det gitte tiltaket som har pågående utbygging eller i arealer avsatt til midlertidige bygge – og anleggsområder.

Toppdekket skal tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle arealer som ikke skal ha toppdekke av grus. Toppdekket skal ikke tilsås eller slettes med gravemaskinskuffe.

Trær til side for arealene skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.

Alle vegkryss og avkjørsler med Fv2436 (nye og ved utvidet bruk av eksisterende) skal utformes i tråd med håndbok N100 veg og gateutforming (vegnormaler) og håndbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Byggeplan for bygging av kryss må sendes vegeier av fylkesveien for uttalelse før tiltaket iverksettes.

Alle tiltak inkl. evt. avbøtende tiltak mht. overvann og drenering som berører fylkesveg skal avklares med samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune før igangsetting.

4.2.1 Veg: SV1

Synnfjellvegen (fylkesveg 2436) skal ha fast dekke i bredde som vist på plankart. Kjørebanelen kan utvides i sideareal/annen veggrunn ved behov for standardheving/breddeutvidelse.

4.2.2 Veg SV

Det skal i byggesaker fremlegges lengdesnitt/tverrsnitt/illustrasjonsplaner som viser tiltakets plassering, lokalisering av stikkrenner og dimensjonering av disse samt veigrunnens oppbygging. Både eksisterende og nytt terreng skal fremgå i lengdesnitt og tverrsnitt.

Plan og lengdesnitt skal synliggjøre hvordan den enkelte veiparsell knytter seg til andre eksisterende eller nye veier.

All veiutbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon før ferdigattest gis.

Veiene skal tilpasses inn i terrenget og ha et toppdekke av grus. Sideterrenget skal tilpasses eksisterende terreng, men ikke være brattere enn 1:3.

Sidearealene skal ikke tilsås.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer innenfor arealformålene veg og annet vegareal på pluss minus 0,5 meter i horisontplanet og vertikalplanet for å sikre minimale terrenginngrep.

Vegstandard

Krav til geometrisk utforming mm. følger Normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse, klasse 3 der ikke annet er spesifisert. Dimensjonerende aksellast: 13 tonn på brukar og 10 tonn på veg.

SV308, SV313, SV320, SV321 og SV323 skal opparbeides med kjørebanebredde 4,5 meter (inkl. skulder).

SV316 og SV324 til SV330 skal opparbeides med kjørebanebredde 4,0 meter (inkl. skulder).

SV304 skal opparbeides med kjørebanebredde 4,0 meter (inkl. skulder) fra avkjøring ved Fv2436 frem til kryss med SV306. Fra dette krysset blir SV304 smalere og skal opparbeides med 3,5 meter kjørebanebredde (inkl. skulder).

Øvrige nye veier skal opparbeides med kjørebanebredde minimum 3,5 m. (inkl. skulder)

Regulerte stikkveier inn til enkelttomter kan opparbeides i smalere bredde.

Maksimalt tillatt stigning på samleveger og hovedadkomstveger er 10 %. På strekninger på inntil 50 meter kan samleveger og hovedadkomstveger ha maksimal stigning på 12 % over rette strekninger.

For veier med regulert kjørebanebredde smalere enn 4,5 meter er utbygger ansvarlig for å legge til rette med tilstrekkelig antall møteplasser. Breddeutvidelsen kan bare skje innenfor arealformålene veg og annet vegareal.

Vei i myr.

Det skal ved byggesak dokumenteres terrengets beskaffenhet. Der veier opparbeides i myr skal det benyttes geonett og duk. Myras topplag skal beholdes slik at myras beskaffenhet holdes intakt.

Stikkrenner/Flomveier

Alle bekkekryssinger skal sikres en kapasitet tilsvarende en 200-årsflom inkl. 40 % klimapåslag.

Det skal benyttes stikkrenner med dimensjon som minimum er i tråd med vedlagt rapport «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering» datert 20/12-2019 fra Skred AS.

Der bekker innenfor faresone H320 og vannveier vist på vedlagt overvannsplan krysser under lokalveier skal det i tillegg til stikkrenner etableres et lavbrekk på veibanen eller avskjæringsgrøft for å ta hensyn til restrisiko.

Bekker i H320 og øvrige vannveier vist i vedlagt overvannsplan kan ikke lukkes annet enn ved kryssninger av veier og skiløyper.

Omlegging av vannveier og flomveier vist på vedlagt overvannsplan skal beregnes i hvert enkelt tilfelle i henhold til 200-årsflom inkl. 40 % klimapåslag.

4.2.3 Gang- og sykkelveg: SGS

SGS1 tom SGS3 skal opparbeides i minimum 3,5 m bredde med toppdekke av grus.

Samtlige gang- og sykkelveger skal stenges for biltrafikk med fysisk sperre. Sperren skal utformes slik at brøyte – og utrykningskjøretøy kan passere (for eksempel vippebom ell.)

Bom ved SGS1 skal lokaliseres sør for gjennomgående skiløypetrase innenfor planområdet Klemosætervegen.

Bom ved SGS2 skal settes i enden av SV313 sør for BFF3065.

Bom ved SGS3 skal settes i enden av SV318 vest for BFF3074.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer innenfor arealformålene gang- og sykkelveg og annet vegareal på pluss minus 0,5 meter i horisontplanet og vertikalplanet for å sikre minimale terrenginngrep.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal AVG

Bestemmelsen gjelder fylling/skjæring som følge av etablering av veg og parkeringsareal. Arealene skal ikke arronderes brattere enn 1:3. Arealene skal ha en logisk og sammenhengende grense mot tilgrensende arealformål. Toppdekket med naturlig frøbank tilbakeføres når terrenget er ferdig arrondert. Arealene kan benyttes i forbindelse med overvannshåndtering.

4.2.5 Parkering SPA

Det skal i byggesaken fremlegges lengdesnitt/tverrsnitt/illustrasjonsplan som viser eksisterende og nytt terreng, tiltakets plassering, lokalisering av stikkrenner og dimensjonering av disse samt parkeringsplassens oppbygging.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer på pluss minus 0,5 meter i horisontal og vertikalplanet for å sikre minimale terrenginngrep. P-plassen skal ha plass for minimum 10 biler.

Parkeringsplasser skal tilpasses inn i terrenget og ha et toppdekke av grus. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedefull humus. Sidearealene skal ikke tilsås.

Parkeringsarealet skal ha grusdekke med toleranse for 10 tonn akseltrykk.

Alle flater skal sikres overhøyde for avrenning av overflatevann til terreng.

Parkeringsplassen skal ha informasjonsskilt med informasjon om turvei og skiløypenett, jakt og fiskemuligheter i området, servicetilbud, kulturhistorie og beiterettigheter. Informasjonspunktet skal være universelt utformet. Informasjonen gis både med bilder, blindeskrift og tekst på minimum 2 språk.

4.3 Grønnstruktur pbl §12-5 nr. 3

Alle arealene skal være offentlig tilgjengelige jf. plan- og bygningsloven § 15-2. Alle tiltak skal omsøkes.

Alle krysningspunkter mellom turvei / skiløype/ hundeløype og Fv2436 / kommunale veger / private veger skal skiltes langsmed turvei/skiløype/hundeløype minimum 50 meter før og på begge sider av stedet der vegen krysses.

Det skal ved etablering av krysningspunkt med Fv2436 søkes Statens vegvesen om det skal skiltes med fareskilt 154 langsmed vegen inn mot krysningspunktene jf. Statens Vegvesen Håndbok N300.

Nye krysningspunkt med Fv. 2436 skal utformes i tråd med håndbok N100 veg og gateutforming (vegnormaler) og håndbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Byggeplan for bygging av kryss må sendes vegeier av fylkesveien for uttalelse før tiltaket iverksettes.

4.3.1 Kombinert formål skiløype og turdrag GAA2

GAA2 skal opparbeides som turveg med 3 meter bredt toppdekke av grus. Det tillates rydding av kratt og stein i en bredde av 2 meter på hver side av grustraseen. Traseene skal benyttes som turvei på sommeren og skiløype på vinteren.

Tiltakene skal arronderes med maksimum fylling/skjæring på 1 meter fra eksisterende terreng. Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer på inntil 0,5 meter sideforskyving i horisontalplanet for å sikre minimale terrenginngrep.

All vegetasjon i ytterkant av arealformålene og med et minimum på 4 meter på hver side av opparbeidet trase, skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden med midlertidige bygge gjerder/plastbånd. Unntak gjelder kun der traseen ikke har tilstrekkelig bredde mot eksisterende bebyggelse eller nye vann og avløpstraseer. Det skal ikke utføres flatehogst i arealer med kantvegetasjon, men kun plukkhogst.

Arealformålet er gitt en bredde på 17 meter i plankartet for å omfatte både tiltakene (gruset trase og belte med vegetasjonsrydding) og tilliggende vegetasjonsbelter samt å gi en fleksibilitet i terrenget for optimal linjeføring for traseene. Men føringen om 3 meter bredde gruset trase er gjeldende.

Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Mellomlagring av masser skal enten skje innenfor den delen av arealformålet turdrag som på det gitte tidspunktet opparbeides eller i arealer avsatt til midlertidige bygge – og anleggsområder. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle arealer som ikke skal ha toppdekke av grus.

All bruk av eksisterende vei i anleggsfasen skal istandsettes etter endt anleggsarbeid.

Det skal benyttes anleggsutstyr som sikrer minimale inngrep. Anleggsvirksomheten skal ikke foregå utenfor fremtidig opparbeidet sone. Dvs. sidearealer og/eller vegetasjonsbelter langsmed turveien skal ikke benyttes til mellomlagring eller lagring av maskinelt utstyr eller masser.

Turvegene skal bygges på et bærelag av sorterte masser med bæreevne tilsvarende dimensjonerende aksellast på 4 tonn. Bærelagstykkelsen vil variere med underlagets beskaffenhet, men det skal sikres et minimum tilrettelegging for myke trafikanter. Toppdekket skal være minimum 10 cm tykt og egnet for myke rullende og gående trafikanter.

I parseller gjennom myr skal torvlaget ikke fjernes. Det skal benyttes geonett og duk før bærelagsmasser legges i et lag på 0,2 meter dybde.

Turvegen skal kun ha grøft der terrenget ikke faller vekk fra selve traseen. Grøftedybden skal være minimum 0,3 meter og maksimum 0,5 meter. Turvei gjennom myr skal ikke ha grøfter.

Ved alle vannsig/bekker skal det legges stikkrenner med dimensjon i henhold til 200-årsflom pluss 40 % klimapåslag.

Der det skal anlegges VA-trasé i turdraget skal vann- og avløpsanlegget sikres ivaretatt med tilstrekkelig overdekning evt. isolasjon for sikring av vann- og avløpsrør mot frost. Tiltaket skal istandsettes med komplett toppdekke.

Det skal ved byggesøknad fremlegges:

- Prosjekterte trasetegninger med tilhørende lengdeprofiler og tverrsnitt for hver 20. meter som viser terrengtilpasning. Det kan i utfordrende terreng bli forespurt om flere tverrsnitt ved byggesøknad.
- Redegjørelse for kryssing av vannveier og tilhørende bruk av stikkrenner.
- Redegjørelse av type underlag samt bruk av bærelagsmasser mht. type masse og tykkelse og bruk av geonett/duk.
- Redegjørelse av hvilke midlertidige riggområder som skal benyttes.
- Redegjørelse for hvilken type maskiner som skal benyttes.
- Redegjørelse av tiltak for bevaring av tilstøtende vegetasjon.
- All utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon før ferdigattest gis.

4.3.2 Turdrag: GTD1-4

Innenfor løypetraseene/turdragene skal det legges til rette for vintertraseer med skiløyper gjennom vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarronderinger med fjerning av trær, stubber og større steiner i en bredde på maksimalt 8 meter. Terrenget skal ikke planeres. Det skal ved byggesøknaden fremlegges dokumentasjon på tiltakene.

Arealformålet er gitt en bredde på 10 meter i plankartet for å gi en fleksibilitet i terrenget på optimal linjeføring for traseene. Men føringen om 8 meter bredde tilrettelegging er gjeldende.

For GTD3 skal det i tillegg tilrettelegges en kloppesti for tørrskodd turvei i sommerhalvåret mellom eksisterende vei Vesleslåtthøgda og GF1.

4.3.3 Friområde GF1:

Innenfor arealformålet skal det opparbeides en tilrettelagt bål plass, gapahuk, bord og benker. Det kan med enkel vegetasjonsrydding tilrettelegges for akebakker i tilliggende LF areal.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for friluftsmål;

4.4.1 Friluftsmål – LF:

Arealene kan benyttes til naturstier, skiløyper, bål og leirplasser. Tilrettelagte plasser skal være offentlig tilgjengelige jf. plan- og bygningsloven § 15-2. Opparbeidelse av gapahuker og sitteplasser skal omsøkes. Terrenget skal ikke planeres.

Arealene skal ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst for tilrettelegging av aktiviteter. All hogst skal innenfor planområdet følge «Veileder: Avvirking av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune.

4.4.2 Spredt fritidsbebyggelse – LSF:

Det tillates kun én boenhet pr. eiendom.

Mengde bebyggelse pr. tomt kan maksimalt være 215 m² BYA fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Hovedenheten skal ikke overstige 130 m² BYA. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med stedegen torv, mørkt, matt materiale eller solcelleanlegg og takvinkel tilpasset omgivelsene. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng. Det skal ved bruk av torv dokumenteres at torva (gressmatta) er hentet fra tilrettelagte uttak og ikke naturlig torv fra myr.

For øvrig gjelder alle øvrige bestemmelser for bebyggelse gitt i kap. 4.1.1

4.4.3 Vern av kulturminner LKM

Bestemmelsen gjelder vernesone rundt automatisk fredet kulturminner. Alle tiltak innenfor vernesonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet 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. Det skal oppføres midlertidige anleggsgjerder ved nærføring av kulturminner. Gjerdet settes i sonen LKM. Det skal i søknad om tiltak informeres om særlig aktsomhet rundt kulturminnene

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist som områder for naturområde i sjø og vassdrag – VN.

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.

Kantvegetasjon skal bevares i en bredde av min. 10 meter fra vannlinjen, med unntak for fremføring av vann- og avløpsnett i samsvar med godkjent reguleringsplan.

6. Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6 og 12-7

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist med ulike typer hensynssoner:

Sikringssone - frisikt (H140)

Støysone Gul sone (H220)

Faresone flom (H320)

Infrastruktursone vann og avløp (H410)

Hensynssone landskap (H550)

Hensynssone kulturmiljø (H570)

Soner for båndlegging av kulturminner (H730)

6.1 Sikringssone Frisikt H140

I frisiktsoner (H140) skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Det kan tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

6.2 Støysone Gul sone H220

Det skal ikke oppføres nye bebyggelse innenfor gul støysone langsmed FV 2436.

Det gis unntak for rehabilitering og tilbygg for eksisterende fritidsbebyggelse på tomtene BFF3002, BFF3009, BFF3010 og BFF3021. Det skal ved byggesak dokumenteres at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest.

6.3 Faresone Flom H320

Veier, stikkrenner, bruer og andre konstruksjoner som krysser eller påvirker bekkene skal ha en kapasitet som tilsvarer minimum 200-årsflom pluss 40% klimapåslag. Kapasitet kan blant annet sikres ved å definere lavbrekk på veibanen i kombinasjon med kulverter av god dimensjon. Utforming av kryssingene skal vektlegges i forbindelse med detaljprosjekteringen for å sikre tilstrekkelig kapasitet.

For eksisterende tomter innenfor flomsonen skal det gjennomføres flomtiltak før tiltak tillates. Det skal ved byggesøknad fremlegges dokumentasjon på flomrisikodempende tiltak. Det skal benyttes en sikkerhetsmargin på minimum 0,5 meter over faresonen. Dette gjelder for tomt BFF3020

Samtlige sikringstiltak mot flom skal oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift kap. 7-2 (sikkerhet mot flom).

Elv- og bekkeløp skal opprettholdes i sitt naturlige løp og det er ikke tillatt med terrengendringer. Kantvegetasjon skal bevares i en bredde av min. 10 meter fra vannlinjen, med unntak for fremføring

av vann- og avløpsnett i samsvar med godkjent reguleringsplan. Kantsonen skal istandsettes med stedegen kantvegetasjon i de områder det er nødvendig å ta ut noe ved etablering av VA.

6.4 Infrastruktursone vann og avløp H410 (pbl § 11_8 bokstav b)

Generelle føringer:

Hensynssone for VA-nett skal sikre trase og tilhørende anleggssone for opparbeidelse, drift og vedlikehold av vann og avløpsnett. Hensynssone for VA-nett skal ikke bebygges. Løsninger for all bruk av arealer over slike traseer skal avklares med NLK.

Hensynssone gjelder både eksisterende og nye VA-traseer og tilhørende VA-anlegg. For eksisterende VA-traseer som med innmålt dokumentasjon kan påvises å ligge feil/forskjøvet i forhold til angitt hensynssone i plankartet følger kravene i denne bestemmelse innmålt trasé med tilhørende sikkerhetsavstand (5 meter til hver side) og ikke hensynssonen i plankartet.

Stikkledninger til den enkelte tomt skal lokaliseres og utføres i tråd med intensjonene i vedlagt VA-plan og godkjennes av NLK.

Traseer for vann og avløp vist i vedlagt vann- og avløpsplan kan også benyttes til kraftfremføring, signalkabler og fiber såfremt dette er avklart med NLK.

VA-traseer gjennom myr skal etableres på en slik måte at myras naturlige beskaffenhet beholdes. Det skal benyttes leirplugg.

Hele VA-anlegget, med unntak av den private stikkledningen innenfor og utenfor regulert fritidseiendom, skal overdras vederlagsfritt til Nordre Land kommune ved ferdigattest på anlegget.

Alt arbeid inkl. lagring av utstyr og masser ved etablering og ved vedlikehold skal holdes innenfor infrastrukturen med unntak i tråd med Bestemmelse 2.13.

Anleggsarealer skal ikke tilsås eller glattes med gravemaskinskuffe.

Trær til side for arealformålet skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden med midlertidige byggegjerder/plastbånd.

All bruk av eksisterende vei skal istandsettes etter endt anleggsarbeid.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer på inntil 0,5 meter sideforskyving for å sikre minimale terrenginngrep.

Det skal ved byggesøknad fremlegges:

- Tekniske tegninger og diagrammer for kvaliteter og tekniske anlegg jf. gjeldende VA-norm for Nordre Land kommune.
- Redegjørelse for kryssing av vannveier og håndtering av overvann.
- Redegjørelse av type underlag.
- Redegjørelse av hvilke midlertidige riggområder som skal benyttes.

- Redegjørelse for hvilke typer maskiner som skal benyttes. Det skal benyttes anleggsutstyr som sikrer minimale inngrep i terrenget.
- Redegjørelse av tiltak for bevaring av tilstøtende vegetasjon.
- Redegjørelse for om anlegget skal benyttes til tidligløype/turvei eller skiløype.
- Redegjørelse for istandsetting av eksisterende adkomstveier.

VA-utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon jf. VA-norm for Nordre Land kommune før ferdigattest gis. Det skal legges ved dokumentasjon og opptak fra kamerakjøring av alle nye ledningstraseer.

Særlige føringer til va-traseer som er samlokalisert med vedlikeholdsvei og turdrag:

Der H410 sammenfaller med formål for vei/turdrag skal traseen slutføres som vedlikeholdsvei for va-traseen. Traseene skal også kunne benyttes til turvei. Traseene skal istandsettes med ett 3 meter bredt toppdekke av grus. Det forutsettes at vann- og avløpsanlegget sikres med tilstrekkelig overdekning evt. isolasjon for sikring av vann- og avløpsrør mot frost. Tiltaket skal istandsettes i tråd med arealformålet og tilhørende bestemmelser.

Særlige føringer til va-traseer som har samlokalisering med skiløyper:

Der H410 sammenfaller med formål som skal benyttes som vinterskiløype skal anlegget for vann- og avløpstrase sikres med tilstrekkelig overdekning evt. isolasjon for sikring av vann- og avløpsrør mot frost. Tiltaket skal istandsettes komplett med stedegne humusmasser. Tilsvarende gjelder der hvor va trase krysser skiløyper.

6.5 Hensynsone landskap H550

I område med hensynsone H550 skal vegetasjon og terreng bevares med følgende krav til hogst: maksimalt uttak av granskog skal ikke overstige 1/3 av treantallet, alle utviklingsdyktige bartrær lavere enn 7 meter og lauvvirke skal bevares inntil en tetthet på 30-50 trær pr. dekar med en innbyrdes avstand på 5-6 meter, gjenstående skog skal være jevnt fordelt på arealet og all hogst skal utføres slik at naturlig revegetering i størst mulig grad oppnås.

Enkel rydding for tilrettelegging av stier er tillatt.

Enkle, ikke-stasjonære tiltak, som benker, kan settes ut langs stier og tråkk.

Areal regulert til skiløyper eller turløyper er unntatt denne bestemmelsen.

6.6 Hensynssone kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone for kulturmiljø H570 skal det utvises særlig forsiktighet. Alle tiltak skal dokumenteres avklart med Kulturarvenheten hos Innlandet Fylkeskommune.

6.7 Båndleggingssoner for kulturminner H730

Innenfor hensynssone H730 jf. § 12-6 jf. § 11-8 nr. D ligger det en hullsti (id 181143 og 181144), 11 kullgroper (id 92647, 92661, 92662, 92663, 92664, 92670, 92671, 92666, 180695, 180702 og 180697) og 2 jernvinneanlegg (id 92661 og 181139). Kulturminnene og deres sikringssoner på 5 meter omkring er automatisk freda etter kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7 nr. 1) og andre linjer og punkter.

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist med ulike typer hensynsområder:

- Bygge- og anleggsområder

- Arkeologisk kulturminne

- Bestemmelsesområde for Midlertidige byggeområder

7.1 Bestemmelsesområder for midlertidig bygge- og anleggsområder (#301 tom. #314)

Arealene kan benyttes til midlertidig anleggsdeponi og riggplass

Før områdene tas i bruk skal arealet omsøkes som midlertidig tiltak, jf. pbl § 20-4 første ledd bokstav c) og 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. Ved søknad om forlengelse skal det fremlegges en begrunnelse for behovet. Etter dette skal området settes i stand.

Arealene skal gjerdes inn med midlertidige byggeplassgjerder. Arealene skal - før de tas i bruk – dekkes med duk og om nødvendig geonett slik at eksisterende terreng bevares gjennom anleggsfasen.

Det skal kun lagres rene masser innenfor bestemmelsesområdene. Tilkjøpte masser som ikke skal benyttes til utbyggingen tillates ikke. Arealene skal ikke benyttes til deponi for overskuddsmasser.

Det tillates plassering av anleggsmaskiner og nødvendig utstyr for utbyggingen innenfor bestemmelsesområdene. Arealene skal istandsettes i sin helhet umiddelbart etter endt anleggsvirksomhet.

Det tillates anleggsvirksomhet kun i hverdager (mandag tom. torsdag) fra kl. 07.00 til 19.00. og fredag fra kl. 07.00 til 15.00.

7.2 Bestemmelsesområder for arkeologiske kulturminner (# 321 tom. #329)

Kulturminner som gis dispensasjon vises med bestemmelsesområde #, løpenummer og id nr. i plankartet.

7.3 Bestemmelsesområde for midlertidig byggeområde #331

Arealer som kan utbygges med midlertidige va- løsninger.

Fritidsboligområder som tillates fradelt og utbygget med midlertidige håndtering av avløp og slukkevann vises med bestemmelsesområde # og løpenummer i plankartet.

7.4 Punktsymbol stenging av avkjørsel

Avkjørsler med stengesymbol på eiendommene BFF3037 og BFF3038 skal stenges ved utvidet bruk som følge av påbygg og /eller flere enheter og/eller endret kjøremønster som følge av etablering av SV309.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før opprettelse av eiendommer

Alle føringene under 8.1.1 t.o.m. 8.1.6 gjøres også gjeldene for tiltak og før byggetillatelse gis i arealer der fradeling ikke gjennomføres, ved deling av eksisterende tomter, seksjonering av nye og eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannsfritidsboliger. Dette med unntak av byggesøknader tilknyttet eksisterende fritidstomter der tiltak ikke krever nye tilknytninger til felles vann og avløp.

Det skal - før tomter fradeles - fremlegges en privatrettslig avtale som dokumenterer hvordan tiltak nevnt under kapittel 8 skal finansieres og gjennomføres. Dette med unntak av tiltak i tabell 2 som ivaretas gjennom utbyggingsavtaler.

Det skal - før tomter fradeles - fremlegges en avtale med kulturarvenheten hos Innlandet fylkeskommune om ferdigbehandling av frigivelse av kulturminner. Samme krav til avtale gjelder for fremføring av vann- og avløpstraseer og annen infrastruktur.

8.1.1 Vann og avløp

Før det fradeles nye tomter skal VA- plan for Huldreheimen i sin helhet oppdateres i tråd med hensynsoner for infrastruktursoner gitt i plankartet.

Generelle føringer:

Før det kan gis fradelingstillatelse til den enkelte fritidsboligtomten skal det være sikret komplett veg-, vann- og avløpsløsning, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 samt vedlagt vann- og avløpsplan, frem til tomtegrense. Søker skal fremlegge en bekreftet tillatelse om tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg før fradeling gis.

Kravene ovenfor omfatter at følgende momenter skal være ivaretatt:

1. Eksisterende og nye råvannskilder skal være utredet ihht. vannressursloven §§44 og 45. Der det er behov skal konsesjon foreligge.
2. Uttak av råvann skal dokumenteres innenfor gjeldene konsesjonsvedtak og utredninger etter vannressursloven (bærekraftige uttak).
3. Eksisterende og nye drikkevannskilder som omsøkt fritidsboligtomt/boligtomt/næringsareal skal benytte skal være plangodkjent av Mattilsynet.
4. Avløpshåndteringen som omsøkt fritidsboligtomt/boligtomt/næringsareal skal benytte skal ha godkjent utslippstillatelse.
5. Ledig kapasitet både mht. leveranse av helsemessig trygt vann, slukkevann med brannhydrantsdekning og håndtering av avløp skal dokumenteres på samtlig vann- og avløpsanlegg som omsøkt fritidsboligtomt /boligtomt/næringsareal skal benytte før tilknytning kan gis.

Ved dokumentasjon av gjenværende kapasitet på vann- og avløpsanlegg (drikkevann, slukkevann og avløpshåndtering) skal følgende beregningsgrunnlag legges til grunn:

- 5 dagers samtidig bruk.
- 100% belegg.
- Vannforbruk 800 liter/enhet/døgn eller dokumentert annet forbruk. Anleggseier (NLK) skal dokumentere evt. nye forbrukstall gjennom bruk av vannmålere for minimum 100 enheter innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell øst og omfatte minimum 2 perioder med høyt samtidig forbruk gjennom feriehøytider (påske og jule- eller vinterferie). Sammen med nye forbrukstall skal det i tillegg legges til grunn en lekkasjeandel på 20% for hver enhet.
- Avløpsmengde i henhold til gitt utslippstillatelse.
- Det skal til enhver tid være reserve for slukkevann i alle høydebassenger på minimum 80m³ pr. lokalitet.
- Mengde uttak av råvann skal være i henhold til gitt konsesjon og vurderinger etter Vannressursloven §§44 og 45.

I tillegg til ovenforstående generelle føringer vil føringer angitt nedenfor gjelde for den enkelte tomt.

FRADELING AV INNTIL 10 FRITIDSBOLIGER INNENFOR HULDTREHEIMEN.

Dersom det kan dokumenteres justerte forbrukstall for vannforbruk i tråd med ovenforstående beskrivelse kan det fradeles inntil 10 nye tomter knyttet til etablering av 1 felles tett avløpstank i tråd med bestemmelse B2.12 og B6.4 innenfor bestemmelsesområde #331

Dersom det 5 år etter vedtak av reguleringsplanen ikke er igangsatt utbygging med midlertidige løsninger innenfor de ulike områdene kan Nordre Land kommune omfordele ledig kapasitet til tilsvarende regulerte potensielle områder innenfor andre planområder

FØR FRADELING AV ØVRIGE FRITIDSBOLIGTOMTER

Før fradeling av øvrige fritidsboligtomter skal permanent håndtering av avløp med Synnfjell RA byggetrinn 1 være etablert og igangsatt. Byggetrinn 1 av Synnfjell RA skal dekke eksisterende abonnenter og minimum 200 nye tilknytninger. Eksisterende Nordrumsætra RA skal tas ut av drift og transformeres til lagerbygg.

For omsøkt fritidsboligtomt/boligtomt/næringsareal skal i tillegg nødvendige VA-traseer for håndtering av transport av avløp og tilførsel av drikke- og slukkevann med tilhørende tekniske anlegg i tråd med overordnet VA-plan være etablert.

Etablerte tette felles avløptanker skal prioriteres tilkoblet til nytt Synnfjell RA.

Fradeling av nye enheter forutsetter tilstrekkelig kapasitet på vannleveranse til drikke- og slukkevann. Når eksisterende anlegg ikke lenger har kapasitet skal ny drikkevannskilde etableres i tråd med overordnet VA-plan før flere enheter fradeles.

8.1.2 Fellestiltak, grønn infrastruktur

Generelle føringer

Tiltakene skal etableres og ferdigstilles i tråd med føringer gitt for det enkelte arealformål. Samtlige tiltak skal omsøkes. Det skal fremlegges som bygget tegninger før tiltakene gis ferdigattest.

Tabell 2 angir hvilke tiltak som skal være ferdigstilt eller sikret utbygget gjennom utbyggingsavtale før tomter kan fradeles.

Tabell 3 angir hvilke tiltak som skal være ferdigstilt før angitte nye tomter kan fradeles.

Tiltakene skal sammen med eksisterende turveinett og fremtidig driftsveinett danne et komplett turvei- og skiløypenett med tilhørende utfartsparkeringer og rasteplasser i nærmiljø til eksisterende og nye fritidsboliger. Turveinettet skal binde sammen de ulike utbyggingsområdene og legge til rette for trafiksikker ferdsel samtidig som at ferdsel i natur kanaliseres.

Vedlagt temakart «Turruter sett i sammenheng» viser alle tiltakene som til sammen vil danne fremtidig grønn infrastruktur. Vedlagt temakart «Gjennomføring av grønne fellestiltak» viser hvilke tiltak som skal etableres av det enkelte planområde, hvilke tiltak som sikres gjennom utbyggingsavtaler og hvilke strekninger som blir ivaretatt gjennom driftsveier for va-anleggene.

FØR FRADELING AV FRITIDSBOLIGER

Før det kan fradeles tomter innenfor planområdet skal tiltak i tabell 2 være sikret utbygget. Tiltakene skal finansieres og gjennomføres gjennom utbyggingsavtaler.

TABELL 2:

Grønne traseer i vedlagt temakart «Gjennomføring av fellestiltak».

Fradeling av tomter i henhold til denne tabellen angis under ett og gjelder innenfor planområdene Nylén, Aassætra, Storslåtten, Klemosætervegen, Klemosæterhøgda, Huldreheimen, Gråberga og Spåtind. Byggetidspunkt med angivelse av antall fradelte tomter gjelder samlet innenfor samtlige nevnte reguleringsplanområder. Tiltakene i tabellen er regulert enten gjennom nevnte reguleringsplaner eller gjennom reguleringsplan for vann og avløp og grønne fellestiltak trinn 1 og 4.

Tiltak	Byggetidspunkt	Kort beskrivelse av tiltaket
Fotgjengoverganger over FV2436 jf. bestemmelse 4.3.	Før tomt 20 fradeles	• Sviningsæter utfartsparkering • Synnfjellporten utfartsparkering
Turvei parsell Gråberga utfartsparkering til Sviningsæter bro inkl. rasteplass ved Gråberga bro og Synndammen jf. reguleringsplan for vann og avløp og grønne fellestiltak trinn1.	Før tomt 150 fradeles	Turvei med 2,5 meter bredt grusdekke Turvei/rasteplass ved Gråberga 2 meter bred trebrygge Rasteplassen ved Synndammen
Turvei/Skiløype parsell Synnfjellporten utfartsparkering til Hundrekroningen bro inkl. broer over Synna og Strangen jf. reguleringsplan for Storslåtten.	Før tomt 500 fradeles	Turvei/skiløype med 3 meter bredt grusdekke
Turveipunkt ved Prestpullen jf. reguleringsplan for vann og avløp og grønne fellestiltak trinn 4.	Før tomt 800 fradeles	Universelt utformet kloppet turvei og rasteplass

Utfartsparkering og krysningspkt over Synna ved Øytjersæterveien inkl. fotgjengoverganger over FV2436.	Samtidig med VA eller senest før tomt 1000 fradeles	Krysningspunkt over Synna skal ivaretas med «Low water crossing»
---	---	---

Det skal gjennomføres en årlig vurdering der Nordre Land kommune vurderer endret rekkefølge på tiltakene dersom hoveddelen av fradelte tomter ligger langsmed tiltak som ligger lengre ned i tabellen enn områder som ikke har kommet i gang med vesentlig utbygging av fritidsboliger. Det kan være aktuelt å dele opp tiltakene for tidligere gjennomføring av delparseller. Tiltakene kan endres i prioritet, men alle tiltak skal være etablert før tomt 1000 fradeles.

MULIG REVIDERT BYGGETIDSPUNKT:

Skulle det inntreffe en ekstraordinær situasjon som ligger utenfor NLK sin kontroll som gjør det umulig å oppfylle rekkefølgekravene til fastsatt tid vil tiltakene bli forskjøvet i tid til den ekstraordinære situasjonen er opphørt. Utenforliggende forhold skal forstås som forhold som NLK ikke kan styre eller påvirke. Dette gjelder også dersom det f.eks. mangler offentlige tillatelser til gjennomføring av tiltak, er pågående rettslige prosesser som hindrer eller forsinker gjennomføring av slike tiltak, er manglende entreprenørkapasitet til gjennomføring av tiltak, er problemer med råvaretilgang mv.

FØR FRADELING AV NÆRMERE ANGITT FRITIDSBOLIGERTOMTER

Før det kan fradeles ett gitt antall tomter innenfor planområdet Huldreheimen skal tiltak i tabell 3 være etablert. Tiltakene skal finansieres og gjennomføres av privat utbygging.

Røde traseer innenfor plangrensen til reguleringsplan Huldreheimen i vedlagt temakart «Gjennomføring av fellestiltak».

TABELL 3:

Tiltak	Byggetidspunkt	Kort beskrivelse av tiltaket.
SPA1	Før tomt nr. 10 fradeles	Utfartsparkering (eksisterende) jf. bestemmelse 4.2.5
Gangvei SGS1	Samtidig med vei SV320	Gangvei med bredde 3,5 m. bredt grusdekke jf. bestemmelse 4.2.3.
Gangvei SGS2	Samtidig med underliggende va-trase	Gangvei med bredde 3,5 m. bredt grusdekke jf. bestemmelse 4.2.3.
Gangveg SGS3	Samtidig med vei SV323	Gangvei med bredde 3,5 m. bredt grusdekke jf. bestemmelse 4.2.3.
Skiløype GTD1 – GTD4,	Før tomt nr. 30 fradeles.	Skiløper - ryddet trase jf. bestemmelse 4.3 og, 4.3.2
Turvei/Skiløype GAA2	Før tomt nr. 40 fradeles.	Turvei/Skiløype med 3 m. bredt grusdekke jf. bestemmelse 4.3 og 4.3.1.
Rasteplass GF1	Før tomt nr. 50 fradeles.	Rasteplass med gapahuk jf. bestemmelse 4.3.3 og klopping jf. bestemmelse 4.3.2

8.1.3 Ivaretagelse av eksisterende vann og avløpsløsninger

Før det fradeles tomter der det ligger eksisterende va- anlegg som skal flyttes/fjernes eller private vann og avløpsanlegg skal eksisterende abonnenter og boenheter med eksisterende private vann og avløpsanlegg være sikret gjennom ny eller re-lokalisert tilknytning til felles vann og avløpsnett.

8.1.4 Slukkevann

Før det fradeles tomter i et gitt område skal det dokumenteres etablert tilstrekkelig med brannhydranter med overbygg i henhold til vedlagt va-plan. Med tilstrekkelig menes at en brannhydrant skal dekke området der hvor den gitte tomten omsøkes. Dekningsområde er angitt i vedlagt va- plan.

8.1.5 Vei

Før det fradeles nye fritidsboliger skal det avklares med vegeier om det er behov for utbedring av tilhørende kryss eller avkjørsler langs fylkesvei 2436 Synnfjellvegen. Avkjørsler og kryss skal være utformet i tråd med bestemmelse 4.2 Ved behov for utbedring skal byggeplan godkjennes av vegeier.

Før tomtene BFF 3131- 3148, BFF3151, BFF3152, BFF3155 -3167, BFF3170 – 3186 og BFF3190 – 3213 innenfor reguleringsplanområdet kan fradeles skal SV308 breddes i tråd med føringer gitt i bestemmelse 4.2.2.

All forringelse av eksisterende veier som følge av bruk i anleggsfaser skal istandsettes fortløpende.

8.1.6 Avklaring av eksisterende el-ledninger

Før tomter fradeles skal det fremlegges dokumentasjon på at eksisterende el-ledninger ikke kommer i konflikt med tomtene evt. hvordan ledningene skal omlegges.

8.1.7 Tilleggsarealer

Ved fradeling av tilleggsarealer til fritidstomter skal disse innlemmes i opprinnelig eksisterende fritidstomt som mottar tilleggsareal og ikke oppføres som egen fritidseiendom.

8.1.8 Usikre eiendomsgrenser

Nye tomter:

Der det er registrert usikre eller ikke innmålte eiendomsgrenser på eksisterende tomter skal det foretas oppmålingsforretning før søknad om fradeling av tilstøtende tomter kan godkjennes. Dersom eksisterende tomter viser seg å være større enn antatt skal nye tomter bortfalle.

8.2 Før byggetillatelse

8.2.1 Kulturminner

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal føringer gitt i bestemmelse 2.1 innfris.

8.2.2 Vann og avløp

Før det gis byggetillatelse på eksisterende fradelte ubebygde tomter skal det være sikret komplett vann- og avløpsløsning, inkl. slukkevannsdekning.

8.2.3 Overvann

Før det gis byggetillatelse til nye fritidsboliger skal berørte vannveier omlegges i henhold til overvannsplan.

Ved utbygging av infrastruktur (vei og VA) skal berørte vannveier omlegges i henhold til vedlagt overvannsplan.

8.2.4 Ivaretagelse av eksisterende vann og avløpsløsninger

Før det gis byggetillatelse på eksisterende fradelte ubebygde tomter, vann og avløpstiltak, vei og turveiltak der det ligger eksisterende va- anlegg som skal flyttes/fjernes eller private vann og avløpsanlegg, skal eksisterende abonnenter og boenheter med eksisterende private vann og avløpsanlegg være sikret gjennom ny eller re-lokalisert tilknytning til felles vann og avløpsnett

8.2.5 Avklaring av eksisterende el-ledninger

Før det gis byggetillatelse på eksisterende fradelte ubebygde tomter, vann og avløpstiltak, vei og turveiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at eksisterende el-ledninger ikke kommer i konflikt med omsøkte tiltak evt. hvordan ledningene skal omlegges.

8.2.6 Usikre eiendomsgrenser

Usikre grenser mellom eksisterende fradelte tomter skal avklares enten gjennom en oppmålingsforretning eller gjennom jordskifteretten før tiltak på eiendommene kan finne sted. Dersom anbefalte eiendomsgrenser mellom tomter stedfestes å være feil kan tomtegrensene justeres mellom eiendommene. Byggegrenser justeres tilsvarende med 4 meters avstand fra nye tomtegrense.

8.2.7 Sammenføring av eksisterende eiendommer

Der det tidligere er gitt tilleggsarealer til fritidseiendommer skal disse sammenføres med opprinnelig tomt før nye byggetillatelser gis.

8.2.8 Veier og gang- og sykkelvei

Før det gis byggetillatelse på BFF3037, 3038, 3040 og BFF3110 skal SV309 bygges i sin helhet. Eksisterende avkjørsler til BFF3037 og 3038 skal stenges ved ferdigstilling av SV309.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Vann og avløp

Før det gis brukstillatelse på de siste 20 % av nye fritidsboliger i planområdet skal ferdigattest på felles vann og avløpsnett være utskrevet og anlegget overtatt av Nordre Land kommune.

8.3.2 Adkomstveg

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal privat adkomst med parkering være opparbeidet på tomta.

8.3.3 Driftsvei for vann og avløpstraseer

Før det gis brukstillatelse til va-traseer som er sammenfallende med driftsveier/turvei skal tiltaket være komplett istandsatt i tråd med bestemmelse B6.4

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Overordnet vann og avløpsplan (kart og tekstdel) for Synnfjell øst.
- VA-plan kart
- VAO-plan - notat va, overvann og slukkevann
- VAO-plan - overvann kart
- Rapport «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering for H810_3 Huldreheim» datert 20/12-2019 fra Skred AS

10. Øvrige dokumenter

- ROS.
- Temakart. Dette er temakart som skal forenkle forståelsen og betydningen av de føringer som er gitt i bestemmelsene.
 - Eksisterende og nye fritidstomter sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Begrensning av mønehøyder og BYA sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Eksisterende og nye vann og avløpsanlegg sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Lokalisering av midlertidige VA- løsninger
 - 3D visualisering av ny bebyggelse – utsnitt.
 - Tur ruter sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Gjennomføring av grønne fellestiltak
 - Illustrasjon av reguleringsplanforslagene vs. kommunedelplan.
 - Illustrasjon av utbyggingsformål sett opp mot myr

3. GANGS HØRING