



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

REGULERINGSPLAN FOR KLEMOSÆTERVEGEN

Forslagstiller: Synnfjell Grunneierlag

Plankonsulent: Areal+ AS v/Erik Sollien

Behandlet og justert av: NLK

Plan-ID	2018003	Behandling	15.09.2022
Versjon	3	Vedtaksdato	
Utført	ES / HM	Dato	01.09.2022
Kontrollert	MS/FBG	Arkivsaksnr.	

INNHold

1.	Planens hensikt og avgrensning	4
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet	4
2.1	Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova pbl §8, 2 ledd.....	4
2.2	Forholdet til Naturmangfoldloven, særlig §§ 6-9.	4
2.3	Avtaler	4
2.4	Høyspent m.m.	4
2.5	Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3	5
2.6	Støy pbl §12-7 nr. 3	5
2.7	Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4.....	5
2.8	Gjerder.....	5
2.9	Estetikk pbl. §12-7 nr. 1.....	5
2.10	Avvirkning av skog	6
2.11	Overflatevann pbl. §12-7 nr. 2	6
2.12	Vann og avløp (pbl §§30-6, 27-1 og 27-2)	7
2.13	Midlertidig bruk av arealer innenfor reguleringsplanen i utbyggingsfase	7
2.14	Fradeling	7
3.	Reguleringsformål og hensynssoner	8
4.	Bestemmelser til arealformål	9
4.1	Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1.....	9
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	14
4.3	Grønnstruktur pbl §12-5 nr. 3	17
4.4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5	19
5.	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	19
6.	Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6 og 12-7	19
6.1	Sikringssone Frisiktsone H140	20
6.2	Støysone Gul sone H220.....	20
6.3	Faresone Flom (H320)	20
6.4	Faresone høyspent (H370)	20

6.5	Infrastruktursone vann og avløp H410 (pbl § 11_8 bokstav b)	21
6.6	Hensynsone landskap (H550)	22
6.7	Hensynssone kulturmiljø (H570)	22
6.8	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	22
7.	Bestemmelsesområder (PBL. §12-7 nr. 1) og andre linjer og punkter	23
7.1	Bestemmelsesområde for midlertidige bygge- og anleggsområder(#1 t.o.m. #19)	23
7.2	Bestemmelsesområde for arkeologiske kulturminner #21 t.o.m #38.....	23
7.3	Punktsymbol stenging av avkjørsel	23
8.	Rekkefølgebestemmelser	23
8.1	Før opprettelse av eiendommer.....	23
8.2	Før byggetillatelse	29
8.3	Før brukstillatelse	30
9.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	30
10.	Dokumenter som legges ved som tematiske illustrasjoner	31

1. Planens hensikt og avgrensning

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger i området Klemosætervegen 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 pbl §8, 2 ledd.

Hele planområdet er undersøkt etter kml § 9.

Kulturminner som bevarer vises med båndleggingssone kulturmiljø og kulturminner H730.

Kulturminner som søkes frigitt vises med bestemmelsesområde #, løpenummer og id nr. i plankartet.

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 befarings 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 men også generelt ved tiltak i urørt natur. Hensyn gitt av Naturmangfoldloven skal ivaretas med krav om bruk av mindre tilpassede anleggsmaskiner ved opparbeidelse av turveier, skiløyper og annen infrastruktur.

2.3 Avtaler

Dersom rekkefølgekravene mht. felles infrastruktur slik som turveg/skiløype, grønnstruktur og vann og avløpsnett jfr. kap. 8. ikke innfris, skal det inngås avtaler som sikrer forholdsmessige bidrag jf. kommunedelplan Synnfjell øst 2018-2030 og detaljreguleringsplan vann og avløp og fellestiltak trinn 1, 2 og 4 samt reguleringsplanene for Klemosæterhøgda, Huldreheimen, Storslåtte og denne plan for Klemosætervegen.

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 støynivå 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. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende nasjonale lover, forskrifter og retningslinjer.

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, 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 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 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_4 Klemosætervegen» datert 31/1-2020 fra Skred AS.»
 - «Overvannsplan datert 23/3-2022 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 (pbl §§30-6, 27-1 og 27-2)

Alle nye og eksisterende bygg med innlagt vann og/eller etablert avløp eller som omsøkes oppgradert med innlagt vann og eller etablering av avløp innenfor planområdet 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. 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.

VA-anlegg skal legges etter gjeldene VA-norm i Nordre Land kommune. Nye og eksisterende VA-traseer er vist med hensynssone H410 i reguleringsplankartet.

Dimensjoner på nye og endrede VA-traseer er vist i vedlagt VA-plan. Spillvann skal tilkobles kommunalt ledningsnett med selvføll.

Spillvann skal tilkobles kommunalt ledningsnett med selvføll med unntak for de eksisterende tomtene BFF 1, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 65, 66, 67, 68, 71 og 140 som tillates videreført/etablert med pumping av spillvann fra fritidsboligene til kommunal ledning.

I vedlagt tematisk illustrasjon: «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 eller på snødekt grunn. All anleggstrafikk i forbindelse med fremføring av vann og avløp og andre kabler i grunnen, skal avklares med Nordre Land kommune (NLK) ved byggesøknad.

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

2.14 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 (BFF)
- Vann og avløpsanlegg (BVA)
- Lagerplass (BL)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Veg (SV)
- Annet veggrunn - grøntareal – (AVG)
- Parkering (SPA)
- Gang- /sykkelveg (SGS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turdrag/skiløype (GTD)
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (Kombinert Turveg/Skiløype GAA_1 til GAA_7)
- Friområde (GF)

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

- Friluftsområde (LF)

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

- Naturområde i sjø og vassdrag (VN)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssone friskt (H140)
- Støysone gul sone (H220)
- Faresone flom (H320)
- Faresone høyspent (H370)
- Infrastruktursone vann og avløp (H410)
- Hensynssone landskap (H550)
- Hensynssone for kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-5 nr.3)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)
- Arkeologiske kulturminne (#)

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:

Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Andre typer bebyggelse og anlegg (BVA)

Lager (BL)

Energibyg (BE)

Lekeplass (BLK)

4.1.1 Fritidsbebyggelse

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.
Fritidsbolig < 60 m ² bruksareal	1	Boenhet
Fritidsbolig >= 60 m ² bruksareal	2	Boenhet

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 ha en hovedmøneretning som ligger langsmed kotene. Bygg med pulttak skal ha den lengste byggingsretningen 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 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.

Byggehøyder jf. illustrasjon «Begrensinger av mønehøyder og BYA»

Saltak:

For tomtene BFF 13 t.o.m. 15, BFF60 t.o.m. 64, BFF67, BFF68, BFF70 t.o.m. 106, BFF 209 t.o.m.240, BFF242 t.o.m. 253, BFF255, BFF257,BFF258, BFF265, BFF270 og BFF271 gjelder følgende:

Mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Ved bruk av torvtak tillates mønehøyde på 6,3 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 6,5 meter fra laveste planerte punkt inntil veggliv.

Det tillates oppstue. Oppstuas bredde kan ikke være større enn 1/3 av byggets lengde.

For øvrige tomter 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 veggliv.

Det tillates ikke oppstue.

Pulttak:

For hovedhytte med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terreng høyde inntil byggets vegglinje eller 3 meter målt fra høyeste terreng høyde inntil byggets vegglinje. 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. illustrasjon «Begrensning av mønehøyder og BYA»

For tomtene BFF36, BFF102, BFF105, BFF111, BFF113, BFF160, BFF165, BFF167, BFF265, BFF273, BFF324 og BFF379 gjelder følgende:

Hver tomt kan bebygges med inntil 2 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på enkeltstående bygg til 85 m² BYA forutsatt at terrenginngrep holdes innenfor gitte føringer.

Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 150 m² BYA.

For tomtene BFF1 t.o.m 3, BFF6 t.o.m. 9, BFF11, BFF18 t.o.m 24, BFF35, BFF37, BFF38, BFF44 t.o.m.52, BFF 65, BFF66, BFF 76, BFF77, BFF82, BFF83, BFF101, BFF141 t.o.m 148, BFF150, BFF151, BFF166, BFF168, BFF171, BFF172, BFF210, BFF211, BFF212 t.o.m.215 og BFF218 gjelder følgende:

Hver tomt kan bebygges med inntil 3 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på enkeltstående bygg til 130 m² BYA forutsatt at terrenginngrep holdes innenfor gitte føringer.

Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 200 m² BYA.

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.

Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m² BYA.

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. Byggene kan oppføres som selvstendige boenheter med kjøkken og bad. Anneks skal ikke ligge mer enn 8 meter fra hovedhytta. Anneks kan ikke deles fra som en egen enhet.

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

Materialer og Fargebruk

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.

For bygg med større grunnflate enn 130m² BYA skal tak eller fasader dekkes med solcelleanlegg for energifangst med minimum størrelse tilsvarende 40 % av areal takflate. Solcelleanlegget skal følge takets vinkel.

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

Minimum 35 % av fritidstomten skal være intakt uten inngrep og med naturlig vegetasjonsdekke.

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

Nye terrengskråninger skal ikke være brattere enn 1:2.

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 terrenget på hver side av bygg er slakere enn 1:4

Grunnmur/sokkel:

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.

Maksimal gesims inkludert grunnmur skal ikke overstige 6 meter fra laveste ferdig planert terreng inntil bygg. Ved bruk av sokkel tillates det ikke bygg med tverfløy eller korset bygg.

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

4.1.2 Vann- og avløpsanlegg o_BVA

Formålet omfatter ett eksisterende anlegg og ett nytt.

Det skal etableres et bygg jf. 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, 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.

Arealene 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.

Bygg skal oppføres med trevirke i kledning og i synlig taktekking. Alle synlige treflater inklusiv 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 Lager (BL)

Tillates brukt som garasje/lager.

Maksimal BYA er 60 m² og maksimalt mønehøyde 4.5 meter.

Øvrige føringer mht. fargebruk, belysning, skjæring/fylling, grunnmur og detaljering ved byggesak følger 4.1.1

4.1.4 Energianlegg

Det skal videreføres eller etableres en trafo innenfor arealformålet.

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

4.1.5 Lekeplass

Alle arealene skal være offentlig tilgjengelige jf. plan- og bygningsloven § 15-2. Alle tiltak skal omsøkes. Området skal tilrettelegges for naturbasert lek og uteopphold. Området skal tilrettelegges med benk, bord, grillplass, gapahuk og akebakker. Ved byggesak skal det fremlegges en illustrasjonsplan.

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.

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 tilsåes eller slettes med gravemaskinskuffe.

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

Alle krysningspunkt 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: SV

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 eksisterende og nytt terreng, tiltakets plassering, lokalisering av stikkrenner og dimensjonering av disse samt veggrunnens 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 vei-utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon før ferdigattest gis.

Veiene 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 tilsåes.

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

Vegstandard

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

Regulert kjørebanebredde for Klemosætervegen (SV5) er 5 meter (inkl. skulder).

SV10, SV15 og SV33 skal opparbeides med kjørebanebredde 4,5 meter (inkl. skulder).

SV 8 og SV21 skal opparbeides med kjørebanebredde 3,5 meter (inkl. skulder).

SV2, SV13, SV30, Sv34, Sv43 og Sv44 skal opparbeides med kjørebanebredde minimum 3 meter (inkl. skulder)

Øvrige nye veier skal opparbeides med kjørebanebredde minimum 4 meter (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.

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 på minimum i tråd med vedlagt Rapport «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering» datert 13/12-2018 fra Skred AS.

Der flomveier/vannveier med faresone H320 eller vannveier vist på vedlagt overvannsplan krysser under lokalveier skal det 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/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

SGS skal opparbeides i minimum 3,5 m bredde med toppdekke av grus.

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 byggesaker fremlegges lengdesnitt/tverrsnitt/illustrasjonsplaner 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.

Parkingsplassen 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 tilsåes.

Parkeringsarealet skal ha grusdekke med toleranse for 10 tonn akseltrykk.

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

Det skal opparbeides en parkeringsplass for minimum 10 p-plasser, hvorav 2 er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

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 skal skiltes langsmed turvei/skiløype/hundeløype minimum 50 meter før og på begge sider av krysningspunkt. Skilting skal utføres i tråd med overordnet skiltplan.

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 Fv2436 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 Turdrag GTD 3 og GAA 1 og 2

GAA 1 og 2 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. Trasene skal benyttes som turvei på sommeren og skiløype på vinteren

GTD 3 skal opparbeides som turveg med 2 meter bredt toppdekke av grus. Vegetasjon til side for grustrasen skal ivaretas og beskyttes i anleggsperioden. Trasen skal benyttes som turvei for gående/syklende både sommer og vintertid.

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.

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 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 avløpstraser. Det skal ikke utføres flatehogst i arealer med kantvegetasjon men kun plukkhogst.

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 egnet for myke rullende og gående trafikanter 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 dekke alle underliggende lag.

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 GTD 4,7,8 og 9

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.

4.3.3. Turdrag GTD 10

Innenfor løypetraseen/turdraget 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 men det skal tilrettelegges en kloppsti for tørrskodd turvei i sommerhalvåret mellom SV15 og SV25. Det skal ved byggesøknaden fremlegges dokumentasjon på tiltakene.

4.3.4 Friområde GF1 og 2:

Innenfor arealformålene skal det opparbeides en tilrettelagt bål plass, gapahuk, bord og benker. Der terrenget tillater det skal det gjennomføres enkel vegetasjonsrydding for tilrettelegging av akebakker.

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.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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.

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

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

Sikringssone - frisikt (H140)

Støysone Gul sone (H220)

Faresone flom (H320)

Faresone høyspent (H370)

Infrastruktursone vann og avløp (H410)

Hensynsone landskap (H550)

Hensynssone kulturmiljø (H570)

Soner for båndlegging av kulturminner: H730

6.1 Sikringssone Frisiktsone 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.

Likeledes kan det 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 BFF 8, BFF9, BFF 68 og BFF 83. 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 utredes og 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.

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.

6.4 Faresone høyspent (H370)

Areal under høyspentlinjer er avsatt med en hensynssone jf. gjeldende regler i energilovgivningen.

Arealene kan brukes til de formål som plankartet angir så langt det ikke er i konflikt med sikkerhetsbestemmelsene som gjelder for kraftlinjene.

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

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. 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.

Plan for vann og avløp til Klemosætervegen, som er vedlagt reguleringsplanen, gjøres juridisk bindende. For stikkledninger til den enkelte tomt kan det gjøres justeringer i trase men retning og tilknytningspunkt til felles va- nett er bindende. 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 skal legges med grunne grøfter med nødvendig isolasjon (ikke varmekabler). Va- traseer gjennom myr skal etableres på en slik måte at myras naturlige beskaffenhet beholdes.

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.

Anleggsarealer skal ikke tilsås eller glattes med gravemaskinskuffe.

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

Der trase skal benyttes som tilrettelagt turdrag/turveg med toppdekke av grus skal vann- og avløpsanlegget sikres ivaretatt med tilstrekkelig overdekning evt. isolasjon for sikring av vann- og avløpsrør mot frost. Tiltaket skal istandsettes komplett med toppdekke i tråd med arealformålet.

Der trase skal benyttes som vinterskiløype skal anlegget for vann- og avløpstrase sikres ivaretatt med tilstrekkelig overdekning evt. isolasjon for sikring av vann- og avløpsrør mot frost. Tiltaket skal istandsettes komplett med stedegne humusmasser.

Der trase går gjennom eller inntil Hensynssone kulturmiljø skal det benyttes en grunn løsning, slik at terrenginngrepet minimaliseres. Det skal enten benyttes preisolerte rør, eller rør skal plateisoleres/kasseisoleres.

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 hvilken type maskiner som skal benyttes.
- Redegjørelse av tiltak for bevaring av tilstøtende vegetasjon.
- Redegjørelse for om anlegget skal benyttes til tidligløype/turveg 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.

6.6 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.

6.7 Hensynssone kulturmiljø (H570)

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

6.8 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor hensynssone H730 jf. § 12-6 jf. § 11-8 nr. D ligger det 5 kullgroper (id 93933, 178528, 92666, 180695, 180702). 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

7.1 Bestemmelsesområde for midlertidige bygge- og anleggsområder(#1 t.o.m. #19)

Arealene kan benyttes til midlertidig anleggsdeponi og riggplass.

Før områdene tas i bruk skal arealet omsøkes som midlertidige 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 og reetableres med stedlige jordmasser.

Arealene skal gjerdes inn med midlertidige byggeplassgjerder. Arealene skal før de tas i bruk dekket 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.

7.2 Bestemmelsesområde for arkeologiske kulturminner #21 t.o.m #38

Kulturminnene innenfor bestemmelsesområde kulturminner merket #21 t.o.m. #38 søkes frigitt i medhold av kulturminneloven §8, 4. ledd. for utbygging til fritidsbebyggelse.

7.3 Punktsymbol stenging av avkjørsel

Avkjørsel med stengesymbol på eiendommen BFF12 skal stenges ved utvidet bruk som følge av påbygg og /eller flere enheter og/eller endret kjøremønster som følge av etablering av SV3.

8.Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før opprettelse av eiendommer

Alle føringene under 8.1 (8.1.1 t.o.m. 8.1.7) gjøres gjeldene for tiltak og før byggetillatelse gis i arealer der fradeling ikke gjennomføres (seksjonering, eksisterende bebyggelse, bebyggelse uten fradeling,

leilighetsbygg ol). Dette med unntak av byggesøknader tilknyttet eksisterende fritidstomter der tiltak ikke krever nye tilknytninger til felles vann og avløp.

8.1.1 Vann og avløp

Før det fradeles nye tomter til utbyggingsformål innenfor reguleringsplanområdet skal felles overordnet VA-plan jf. tabell 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom avtale.

Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannshytter.

Tiltakene opplistet nedenfor er regulert gjennom reguleringsplanene for vann og avløp og fellestiltak trinn 1, 2 og 4 og reguleringsplanene for Storslåtte, Huldreheimen, Klemosæterhøgda og Klemosætervegen.

I en periode frem til alle tiltak er etablert vil det foreligge en viss grad av midlertidighet mht. redusert sikkerhet for uttak av slukkevann, leveransesikkerhet for drikkevann og bruk av midlertidige utslippstillatelser. For å sikre at midlertidige løsninger erstattes av helhetlige permanente løsninger settes det krav til når de ulike tiltakene senest skal være etablert.

Tiltakene skal prioriteres trinnvis i rekkefølge gitt av tabell 2 men tiltakene innenfor hvert trinn har gjensidig prioritet og prioriteres etter behov eller etter fastsatt prioritet gitt av utbyggingsavtaler. Tiltak i senere trinn kan flyttes til og bygges samtidig med øvrige tiltak i tidligere trinn. Tiltak kan ikke flyttes ned i prioritetsklasse.

Tabell 2 angir hvilke VA- tiltak som skal bygges i fellesskap, i hvilken reguleringsplan tiltakene er regulert, hvilken rekkefølge tiltakene bygges og når de senest skal være bygd.

(Tallene i parentes viser til tiltaksnummer i områdemodell.)

Trinn	Tiltak	Regulert i reguleringsplan for:	Senest utbygget innen utgangen av:
1	Klemosæterhøgda utjevningsbasseng komplett med utjevningsbasseng, trykkstyring, trykkøker og tilhørende ledningsnett - vannforsyning (5,6,7)	Klemosæterhøgda	2025
	Nye Synnfjell RA – avløpshåndtering (1) - utbyggingstrinn 1.	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 1	

	Hovedledning parsell Synnfjell RA til knutepunkt Aassætra med tilhørende avløpspumpestasjon – vannforsyning og avløpstransport (15)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 2	
	Hovedledning og transportledning parsell knutepunkt Aassætra til eksis. anlegg for avløpshåndtering i Aassætra (16c og 16 d)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 2	
2	Hovedledning med vanntransport, vannforsyning og avløpstransport parsell Knutepunkt Klemosæterhøgda til Strandefaret (12a, d og c)	Klemosæterhøgda og Klemosætervegen	2027
	Hovedledning med vanntransport, vannforsyning, trykkreduksjonsventil og avløpstransport parsell Strandefaret – nye Synnfjell RA (13a, d og c)	Klemosætervegen, Storslåtte og Synnfjellporten	
	Øvre ringledning med vannforsyning og avløpstransport parsell knutepunkt Vinterroveien til Synnfjell RA (14 c og d)	Storslåtte og Synnfjellporten	
3	Synnfjorden vannverk (4)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 4	2030
	Hovedledningsnett med vanntransport, vannforsyning og avløpstransport parsell Synnfjorden til Synnfjorden vannverk (2, 3a, b og c)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 4	
	Hovedledning med vanntransport, forsyningsledning, avløpstransport og avløpspumpestasjoner parsell Synnfjorden vannverk til Knutepunkt Strandefaret (10a, b, c og 11a, d, c)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 4, Huldreheimen og Klemosætervegen.	
4	Hovedledning med vanntransport, vannforsyning, avløpstransport og utjevnbasseng parsell inntaksledning i Synnfjorden til Spåtind (8 og 9)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 4.	2035
	Øvre ringledning med vanntransport og vannforsyning parsell Vesleslåttbakken til øvre Huldreheimen (22)	Huldreheimen og Klemosætervegen	

Øvre ringledning med vanntransport, vannforsyning og avløpstransport parsell knutepunkt Vinterroveien til knutepunkt Strætbakken (14 a og b)	Storslåtte, Klemosætervegen og Klemosæterhøgda
Utjevningsbasseng i Aassætra med tilhørende ledningsnett til knutepunkt Øystadssætra (16a og b)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 2.
Hovedledning med vanntransport, vannforsyning, avløpstransport og avløpsspumpestasjon parsell knutepunkt Aassætra til Nylen (17 og 18)	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 2
Avløpsspumpestasjon ved Svinningsæter bru med tilhørende ledningsnett (19)	Klemosætervegen
Ledningsnett med vannforsyning parsell Krokhølen (20)	Klemosætervegen

TABELL 2: REKKEFØLGEKRAV FELLES VA

Før det fradeles nye tomter skal eksisterende og nødvendige nye råvannskilder være utredet og dokumentert med bærekraftig uttak og konsesjonsvurdert iht. vannressursloven §§44 og 45.

Før det fradeles nye tomter skal eksisterende og nødvendige nye råvannskilder være plangodkjent av Mattilsynet.

Ved enhver fradeling av nye tomter skal det dokumenteres at uttak av råvann er innenfor føringer gitt av gjeldene konsesjonsvedtak.

Ved enhver fradeling av nye tomter skal det dokumenteres at vannforsyningsevnen er i tråd med vannforskriften mht. leveranse av helsemessig trygt vann og leveringssikkerhet. Det skal legges til grunn et forbruk på 800 l/døgn/enhet.

Ved full utnyttelse av eksisterende kapasitet på vannanlegg skal Klemosæterhøgda utjevningsbasseng være etablert og satt i drift.

Ved full utnyttelse av eksisterende råvannskilder (bærekraftig uttak) og vannlager (Klemosæterhøgda utjevningsbasseng) skal nye Synnfjorden vannverk være etablert.

Mindre tiltak på eksisterende anlegg som ikke medfører endrede arealdisponeringer og er iht. vannressursloven §§44 og 45 kan gjennomføres for å forlenge eksisterende restkapasitet.

Før det fradeles nye tomter skal restkapasitet på eksisterende Nordrumsætra RA, Hundrekroningen pumpestasjon og eksisterende ledningsnett fortløpende vurderes og dokumenteres ved enhver ny fradeling av tomt.

Ved full utnyttelse av evt. eksisterende restkapasitet på avløpshåndtering skal nye Synnfjell RA trinn 1 være opparbeidet, gitt ferdigattest og satt i drift eller ny utvidet utslippstillatelse på eksisterende Nordrumsætra RA være gitt.

Videre skal det før det kan gis fradelingstillatelse for den enkelte byggetomt være sikret komplett veg-, vann- og avløpsløsning, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 samt vedlagt vann og avløpsplan, frem til tomtegrense.

Vann og avløpsløsninger skal gjennomføres i tråd med tabell 2 og vedlagt VA-plan (VA-kart og Notat: *Grunnlag for valg av løsninger i overordnet VAO-plan*).

Vedlegg « Illustrasjon av trinnvis fradeling i takt med utbygging av tiltak i tabell 2» viser hvilke tomter som kan fradeles etter hvilke tiltak i tabell 2 som er gjennomført. (lages i høringsperioden)

8.1.2 Fellestiltak, grønn infrastruktur

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal fellestiltakene i tabell 3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannshytter.

Der turveien/tidligløyper er samlokalisert med VA- traseer skal tiltakene etableres samtidig.

Tabell 3 angir hvilke grønne infrastruktur tiltak som skal bygges i fellesskap, i hvilken reguleringsplan tiltakene er regulert og kort beskrivelse av tiltakene.

Fellestiltak.	Estimert omfang	Regulert i reguleringsplan for:	Merknad
Turveg Fremtidig Skistadion til Svinningsæter bro – inkl. utfartsparkering ved Gråberga og tre rasteplasser	6 km	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 4 og trinn 1.	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer, klopp/rampe og 3 rasteplasser. Deler av strekningen er sammenfallende med vann og avløpstraseer. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 10 plasser

Tidligløype/Turveg Sviningsæter bro - Synnfjellporten inkl. utfartsparkeringer ved Sviningsæter bro og Synnfjellporten og fotgjengerovergang over Fv. 2436	3,1km	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 1 og reg.plan for Klemosætervegen og Storslåtte.	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Strekningen inkluderer fiskerampe, klopper/rampe, broer og en offentlig toalett. Utfartsparkering skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 50 og 10 plasser.
Turveg/tilførselsløype Hansehopet - Nylén inkl. utfartsparkeringer ved Nylén og fotgjengerovergang over Fv. 2436	2,4km	Felles vann og avløps tiltak og fellestiltak - trinn 1 og 2 og reg.plan for og Storslåtte.	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer og offentlig toalett ved Nylén. Utfartsparkering skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25 plasser og inneha et miljøstasjonspunkt.

TABELL 3: REKKEFØLGEKRAV FELLES GRØNN INFRASTRUKTUR

8.1.3 Vann og avløp og grønne fellestiltak

Før tomtene BFF xx (eiendommer eiet av grunneiere som ikke ønsker å inngå utbyggingsavtale) kan fradeles eller bebygges skal tiltakene xxx i tabell 2 og 3 være komplett utbygget. (de tiltakene som de gitte eiendommer er avhengig av og som de skulle ha vært med og finansiert gjennom utbyggingsavtaler).

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 Turdrag/skiløype

Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal turveg GAA1 og 2 etableres i tråd med bestemmelse 4.3. 4.3.1

Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal GTD4, GTD7, GTD8, GTD9 og GTD10 samt Friområde GF1 og GF2 etableres i tråd med bestemmelse 4.3, 4.3., 4.3.3 og 4.3.4

8.1.6 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 tomt nr. 20 innenfor reguleringsplanområdet fradeles skal eksisterende Klemosætervegen (SV5) være oppgradert med breddeutvidelser i tråd med plankartet og bestemmelser gitt i kapittel. 4.2.

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

8.1.7 Tilleggsarealer

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

8.1.8 Ivaretagelse av kulturminner

Før fradeling av fritidsboligtomter der det skal frigis kulturminner skal kulturarvenheten kontaktes for detaljregistrering i marka før fradeling gjennomføres.

8.1.9 Opparbeidelse av lekeplass

Før fritidsboligtomtene BFF300 t.o.m.307, BFF309 t.o.m. 312 og BFF314 t.o.m. 322 kan fradeles skal lekeplass BLK opparbeides i tråd med bestemmelse 4.1.5.

8.1.10 Tomter tilknyttet SV9

Før tomtene tilknyttet SV9 fradeles skal eksisterende adkomstvei til tomt BFF104 og BFF106 fjernes og tilbakeføres til natur.

8.1.11 Avklaring av eksisterende el-ledninger

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

8.1.11 Omlegging av eksisterende høyspent

Før tomtene BFF280 t.o.m BFF296 og BFF331 t.o.m. BFF 346 fradeles skal eksisterende høyspent legges ned i bakken.

8.2 Før byggetillatelse

8.2.1 Vann og avløp

Før det gis byggetillatelse på eksisterende fradelte ubebygde tomter skal det være sikret komplett vann- og avløpsløsning, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 og vedlagt vann og avløpsplan frem til bygg.

8.2.2 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.

8.2.3 Gang- og sykkelvei

SGS skal opparbeides samtidig med tilhørende adkomstvei eller samtidig med anleggelse av VA -ledning i samme trase dersom VA- trase kommer før SV.

8.2.4 Usikre eiendomsgrenser

Der det er registrert usikre eller ikke innmålte eiendomsgrenser på eksisterende tomter skal det foretas oppmålingsforretning før søknad om tiltak på tomten eller tilstøtende tomter/tiltak kan godkjennes.

8.2.5 Sammenføring av eksisterende eiendommer

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

8.2.6 Ivaretagelse av kulturminner

På eksisterende fritidsboligtomer eller ved infrastruktur der det er søkt om frigiving av kulturminner skal kulturarvenheten kontaktes for detaljregistrering i marka før tiltak tillates.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Vann og avløp

Før brukstillatelse gis på siste 20% av nye fritidsboliger i planområdet skal ferdigattest være utskrevet på den kommunale delen av VA-nettet innenfor planområdet. Med ferdigattest for VA-nett legges her til grunn at det er utskrevet ferdigattest for byggingen av VA-nettet og at den aktuelle delen av VA-nettet etter overtakelsesbefaring er overtatt av Nordre Land kommune.

8.3.2 Adkomstveg

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

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjel øst inkl. overordnet illustrasjon av vannforsyningssystemer for de elementer som ligger innenfor plangrensen for Klemosætervegen.
- Vann- og avløpsplan del 1 og 2 datert xx (oppdateres før vedtak)
- Notat VA datert xx (oppdateres før vedtak)
- Overvann kart del 1 og 2 datert xx (oppdateres før vedtak)

- Rapport «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering» datert 20.12.2020 fra Skred AS

10. Dokumenter som legges ved som tematiske illustrasjoner

Dette er illustrasjoner som skal forenkle forståelsen og betydningen av de føringer som er gitt i bestemmelsene i dette dokument. Dette er ikke juridisk bindende dokumenter men kun illustrasjoner av vedtatte føringer.

«Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst – illustrasjon»

«Eksisterende og nye vann og avløpsanlegg»

«Eksisterende og nye fritidstomter»

«Begrensning av mønehøyder og BYA»

«Reguleringsplan vs. kommunedelplan»

«3D visualisering av ny bebyggelse - utsnitt».

«Eksisterende og nye fritidstomter sett i sammenheng utover plangrensen»

«Begrensning av mønehøyder og BYA sett i sammenheng utover plangrensen»

«Eksisterende og nye vann og avløpstraser sett i sammenheng utover plangrensen»

«Skiløyper og turveinett sett i sammenheng utover plangrensen»

«Oversikt og status på samtlige reguleringsplanområder i Synnfjell øst.»

«Illustrasjon av trinnvis fradeling i takt med utbygging av tiltak i tabell 2» **utarbeides i høringsperioden**