



ØYER KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028

Del 2: Bestemmelser og retningslinjer



Foto Øyer kommune

8.8.2018, rev. etter 3. høring

Vedtatt 27.9.2018, KST-sak 78/18

Innholdsfortegnelse

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	4
1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL §11-9)	4
1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6).....	4
1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1).....	4
1.3 Forholdet til jordloven (JL).....	4
1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)	4
1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)	5
1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5).....	5
1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5).....	6
1.8 Parkering PBL § 11-9 nr. 5.....	7
1.9 Energi/klima (PBL § 11-9, nr.3).....	7
1.10 Krav til teknisk og grønn infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3 og 4, § 27, nr. 1 og 2 og § 30, nr. 6) 7	
1.11 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)	8
1.12 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6)	8
1.13 Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6).....	8
1.14 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7).....	8
1.15 Støy (PBL § 11-9, nr. 6).....	9
1.16 Overvann (PBL § 11-9, nr. 3)	9
1.17 Grunnforurensning (PBL § 11-9, nr.6).....	9
1.18 Radon (PBL § 11-9, nr. 6)	9
1.19 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3)	10
1.20 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5)	10
2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)	11
2.1 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	11
2.1.1 Boligbebyggelse - framtidig.....	11
2.1.2 Boligbebyggelse - nåværende	12
2.1.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger	12
2.2 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	12
2.2.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse.....	13
2.2.2 Fritidsbebyggelse - Framtidig	14
2.2.3 Fritidsbebyggelse - nåværende	15
2.3 Sentrumsområder og arealer for kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	15

2.4	Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	16
2.5	Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og §11-9 nr. 1 og 5)	16
2.6	Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	16
2.7	Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	16
2.8	Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	17
2.9	Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	17
2.10	Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	18
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	18
3.1	Veg (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4)	18
3.2	Avkjørsler og byggegrensler (PBL § 11-10 nr. 4)	18
3.3	Bane.....	19
3.4	Parkeringsplasser.....	19
4	Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr.3).....	19
5	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2)	19
5.1	LNFR: Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	20
5.1.1	Landbruksbebyggelse i LNFR-område.....	20
5.1.2	Kårbolig.	20
5.1.3	Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område.	21
5.1.4	Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2).....	21
5.2	LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Nåværende.....	22
5.3	LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Fremtidige	23
5.4	LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende	24
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9, nr. 6)	24
6.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Bestemmelsene gjelder alle områder som har hovedformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».	24
6.2	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».	25
6.3	Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg Bestemmelsene gjelder område som er omfattet av områderegulering for Losna isbane.	25
7	Hensynssoner (PBL § 11-8)	25
7.1	Sikringssoner (PBL § 11-8 a)	25
7.1.1	Sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk.....	25
7.1.2	Sikringssone for Hafjell værradar	28
7.2	Faresoner (PBL § 11-8 a)	28
7.2.1	Soner med aktsomhet for flom, flomskred, steinsprang og snøskred.....	28

7.2.2	Høyspent	29
7.3	Støysoner (PBL § 11-8 a)	29
7.4	Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8, pkt. c)	29
7.4.1	Hensynssone for bevaring av naturmiljø – herunder villreinens leveområde	29
7.4.2	Hensynssone for bevaring av kulturmiljø.....	30
7.4.3	Sone for særlige hensyn til kulturlandskap.	30
7.5	Sone med båndlegging i henhold til andre lover (PBL § 11-8 d)	31
7.5.1	Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (NML).	31
7.5.2	Sone med båndlegging etter lov om kulturminner.....	31
8	Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5)	32
9	Gjeldende planer	32
9.1	Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (PBL §11-8, 2. ledd, bokstav f).....	33
10	Eiendommer med arealbruksformål LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse – nåværende	34
11	Eiendommer med arealbruksformål LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende ...	35
	Vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner	1

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL §11-9)

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene, må behandles som plansak eller dispensasjonssak.

Øvrig tekst utenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer bestemmelser, plankart og tematiske kartutsnitt slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker å styre utviklingen av arealbruken. Retningslinjene brukes som grunnlag for behandlingen av plan- og byggesaker.

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)

- A. De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål.
- B. Bestemmelser og retningslinjer hører sammen med plankart og tematiske kartutsnitt datert 31.1.2018.
- C. Plankartet med bestemmelser, samt tematiske kartutsnitt, er rettslig bindende for all arealbruk i Øyer kommune med unntak av arealer som inngår i planområdet for «Kommunedelplan Øyer Sør».
- D. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, skal kommuneplanens arealdel gjelde.
- E. Godkjente reguleringsplaner, nevnt i pkt. 9.1 skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Gjeldende reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealbruk, og skal fortsatt ha rettsvirkning.
- F. Kommuneplanen gjelder foran eldre planer eller planbestemmelser for samme areal ved eventuell motstrid.

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

- A. For større bygge- og anleggstiltak, som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til regulering jf. PBL § 12-1, (2)-(3).
- B. Tiltak som er nevnt i PBL § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommuneplanen.

Gjeldende reguleringsplaner framgår av pkt. 9.1 og vedlegg 1.

Tematisk kartutsnitt nr. 6 viser de områdene hvor reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplan ved motstrid.

- a) *Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.*

1.3 Forholdet til jordloven (JL)

Jordlovens §§ 8 - 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. JL § 2 annet ledd.

1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til.

Gjennom reguleringsplaner kan det i byggeområdene, vist på kommuneplanens arealplankart, settes rekkefølgekrav som kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.

Retningslinjer for utbyggingsavtaler:

a) *Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inkludert friområder.*

Krav om utbyggingsavtale kan gjøres gjeldende for utbygging av bolig- og fritidsbebyggelse for mer enn 5 enheter, for utvikling av næringsområder større enn 3 daa, for oppføring av bygg med BYA større enn 500 m² eller for investeringer i anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner. Også ved mindre utbygginger, kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor tiltak vil føre til særlig store infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang, eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. I områder avsatt til bygge – og anleggsformål kan ikke tiltak etter pbl § 20-1 finne sted før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsløsning er godkjent, jf. PBL kap. 18. B. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk- og grønn infrastruktur. C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke og oppholdsarealer være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan. Krav til drift /og vedlikehold av felles leke og oppholdsareal kan løses i en utbyggingsavtale., jf. pkt. 1.4. D. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul støysone, skal nødvendig støytiltak være etablert, jf. støybestemmelse pkt. 1.15 og hensynssone støy pkt. 7.3. E. Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det ikke er fare for flom, flomskred, steinsprang, jord- og snøskred. Kommunen kan kreve at det gjennomføres kartlegginger, grunnundersøkelser og beregninger for å dokumentere evt. skredfare eller flomfare. Innenfor aktsomhetsområder (temakart 2) må det dokumenteres at det er tilstrekkelig sikkerhet, jf. sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i TEK kap. 7 F. Nødvendige sikringstiltak mot flom og skred skal være gjennomført før utbygging av området, jf. PBL § 11-9, nr. 4 og TEK kap. 7. |
|---|

1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved nybygg, rehabilitering og ombygging skal det legges vekt på at alle boenheter, offentlige bygg, næringsbygg, felles områder og uteområder kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming. B. For prosjekt med 8 boenheter eller fler, skal minimum 60 % tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet. For prosjekter med færre boenheter enn 8 skal det synliggjøres hvordan deler av boligene på sikt kan tilfredsstillende krav til tilgjengelig bolig. |
|---|

1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5)

- A. Ved etablering av nye boenheter skal det legges til rette for gode felles leke- og uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle, jf. pbl § 11-9 pkt. 5.
- B. Krav til lekeareal:
- Skal ha gode solforhold
 - Skal ikke være støyutsatt
 - Skal ligge sentralt i boområdet og ikke være et restareal i utkanten.
 - Skal ligge skjernet mht. trafikkavvikling.
 - Det skal ikke plasseres trafo eller andre tekniske installasjoner innenfor et uteareal avsatt til lekeområde.

Retningslinjer for vurdering av kvalitet på lekeplass ved utforming av reguleringsplaner:

- a) *Nærlekeplass for småbarn - 0 til 6 år - skal anlegges for mindre boliggrupper fra 8 til 15 boliger. Plassen skal være på minimum 250 m² og ha gode solforhold, egnet terreng, være lett tilgjengelig og plasseres på trafiksikkert sted.*
- b) *Områdelekeplass for større barn - 6 til 12 år - skal anlegges for minst hver 50 bolig. Plassen skal være på minst 1500 m² og gi mulighet for ball-lek, sykling, aking og skileik. Minst 50 % av plassen bør være flat (stigning på maksimum 1:20).*
- c) *Områdelekeplass og sosial møteplass for større barn og ungdom skal opparbeides for minst hver 150 boliger innen et område. Plassen bør være på min. 2500 m², og evt. være tilknyttet skole.*
- d) *Alle arealer skal tilrettelegges med universell utforming jf. bestemmelsene under pkt. 1.6.*

1.8 Parkering PBL § 11-9 nr. 5

- A. Krav til biloppstillingsplasser skal minimum være 20 m².
 B. Krav til antall plasser:

Formål	Antall plasser pr. enhet
Boliger (enebolig, tomannsbolig, rekkehus)	2
Leiligheter over 60 m ²	1,5
Leiligheter 60 m ² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte	2
Fritidsleilighet/utleieleilighet over 60 m ²	1,5
Fritidsleilighet/utleieleilighet 60 m ² eller mindre	1
Kontor- og forretningsbebyggelse - pr. 50 m ² brutto golvflate	1
Industri- og lagerbebyggelse - pr. 100 m ² , eller minst 15 plasser pr. 20 ansatte	1
Hotell - pr. rom	1
Restaurant - pr. sitteplass	0,3
Institusjoner - pr. 50 m ²	1

- C. Parkeringsbehov for andre bygg/formål som ikke er listet i bestemmelsene, må avklares i reguleringsplan eller byggesak.
 D. Det skal opparbeides oppstillingsplass for sykler. Dette arealet avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette punktet gjelder pkt. B med unntak av eneboliger og fritidsboliger.
 E. Ved bruksendring iht. PBL § 20-1 bokstav d gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.
 F. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempninger i ovennevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

1.9 Energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)

Byggeområder og bygninger skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible løsninger, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Alle nye bygg skal planlegges og utformes for å gi lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål.

1.10 Krav til teknisk og grønn infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3 og 4, § 27, nr. 1 og 2 og § 30, nr. 6)

- A. Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert.
 B. Tilgjengelighet til gang- og sykkelveg, kollektivnett og skolekapasitet skal være vurdert.

Retningslinjer:

Teknisk og grønn infrastruktur omfatter blant annet:

- Kjøreveg, avkjørsel, parkering, trafikkikkerhetstiltak, mulighet for varelevering og søppelhåndtering. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn ved utforming av veger, gater, fortau og gang-sykkelveger etc.
- Gang- og sykkelveg og holdeplass der slike samferdselstiltak er vist på plankartet.
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking.
- Elektrisitetsforsyning.
- Areal for lek, aktivitet og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, bevaring av bebyggelse/miljø og kulturminner m.m.)

1.11 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)

- A. I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig blågrønn struktur (vegetasjon og vannstruktur). Dette for å legge til rette for utvikling av gode bomiljøer og sentrumsområder, sikre vannveger og flomveger og biologisk mangfold.
- B. Det skal tilstrebes gode forbindelser mellom friluftsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål.
- C. I alle utbyggingsområder til boligformål, skal det ved detaljregulering, avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordna grønnstrukturen.

Retningslinjer:

- a) *Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende, skal i hovedsak legges i tilknytning til evt. grønnstruktur.*
- b) *Ved utbygging av nye byggeområder må det sikres grønnkorridorer som gir nødvendig rom for både turveger, vegetasjon og planteliv.*
- c) *Fortetting i eldre byggeområder må ikke medføre at grønnstrukturen forringes, men at kvaliteten på slike områder derimot heves.*

1.12 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6)

- A. Bebyggelsen skal som hovedregel underordne seg og tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som vassdrag, omkringliggende høydetrak, det åpne jordbrukslandskap og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur.
- B. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form (inkl. volum og høyde). Det skal legges særlig vekt på bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasset omgivelsene.
- C. Reguleringsplan skal synliggjøre hvor evt. overskuddsmasse skal deponeres, også dersom dette skal skje utenfor planområdet.

1.13 Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6)

I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare biologisk mangfold. Dersom det i et område som planlegges for utbygging, foreligger mangelfullt kunnskapsgrunnlag, kan kommunen kreve at det gjennomføres kartlegging og vurdering av tiltakets virkning på biologisk mangfold.

1.14 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7)

- A. Verneverdige bygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
- B. Arealplaner eller tiltak som kan berøre automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner og andre bevaringsverdige nyere tids kulturminner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse (jf. KML §§ 8 og 9).
- C. Bygge- og rivningssøknader, etter PBL §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 skal sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

Retningslinjer:

- a) *Ved arealplanlegging eller ved bygge- og anleggstiltak som kan berøre følgende bygninger og anlegg, skal det tas kontakt med kulturminnemyndighetene:*
 - *Middelalderminner*
 - *Gamle vegfar, herunder Pilegrimsleden og gjenværende strekninger av den gamle kongevegen.*
 - *Kirker.*
 - *Objekter og evt. miljøer som inngår i SEFRAK-registret.*

- Fangstanlegg, jernvinneanlegg, kullgroper og fløtningsminner.
- b) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. KML § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- c) SEFRAK-registrerte bygninger skal fortrinnsvis ombygges, påbygges eller tilbygges etter kulturminnemyndighetene anbefalinger dersom dette fremsettes under høring av tiltaket. Slik at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, dimensjonering, utforming, material- og fargebruk (jf. PBL § 11-9 nr. 6).

1.15 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)

Støyomfintlige tiltak jf. T-1442, skal ikke lokaliseres innenfor rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det gjennomføres støyberegninger som synliggjør støynivå inne og ute ved fasader og uteareal. Reguleringsplaner skal vise tiltak mot støy dersom grenseverdiene blir overskredet.

1.16 Overvann (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Ved bygging av skogsbilveger og ved håndtering av overflatevannutbyggingsområder, skal det tas hensyn til flom- og skredfare.
- B. Kjøreskader i terreng etter skogsdrift skal utbedres, for å unngå at de lager nye vannveger.
- C. Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer, er hovedprinsippet at overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, ved fordrøyning eller på annen måte.
- D. Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann.

Retningslinjer:

- a) Ved fortetting og planlegging av nye bebyggelsesområder, planlegging av gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold, skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg eller overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

1.17 Grunnforurensning (PBL § 11-9, nr.6)

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning i grunnen skal forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

1.18 Radon (PBL § 11-9, nr. 6)

Ved plan- og byggesaksbehandling skal TEK legges til grunn når det gjelder å avgrense radonkonsentrasjon i bygg.

1.19 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3)

Viktige stier, turveger og skiløypetraséer som blir berørt av utbygging, skal bevares eller det skal sikres at disse legges om slik at tidligere ferdsel ivaretas.

Retningslinjer:

- a) Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, er det viktig å legge inn løsninger for turstier og skiløyper. Disse skal ta hensyn til og kobles sammen med tursti og løypenett også utenfor det området som reguleres.
- b) Skiløyper og brøytet veg skal i minst mulig grad krysse hverandre i samme plan. Der hovedskiløyper og veg krysser hverandre, må planfri kryssing alltid utredes mht. sikkerhet og framkommelighet. Nærmere beskrivelser av løsning skal gis i reguleringsplanbestemmelsene mht. krav om dimensjonering.

1.20 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5)

- A. I sone på 100 m eller 50 m langs vassdrag, jf. B under, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- B. Med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense er tiltak etter PBL § 1-6 første ledd ikke tillatt nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen og langs verna vassdrag, eller 50 m fra innsjøer, elver og bekker med årssikker vannføring,
- C. Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasse-skråninger høyere enn 20 m bør bredden minst være lik høyden. Se NVE retningslinje 2/2011 - Flaum- og skredfare i arealplanar, TEK kap. 7, samt planbestemmelsenes pkt. 1.5 og 7.2.1

Retningslinjer:

- a) Med vassdrag menes vann og elvestrekninger med årssikker vannføring, men vannressurslovens bestemmelser omfatter også mange mindre bekker, jf. lovens definisjon § 2.
- b) Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.
- c) Gjennom dispensasjon kan mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygninger og anlegg i LNFR-områder og områder avsatt til næringsvirksomhet tillates i byggeforbudssonen langs vassdrag, dersom tiltaket ikke er til hinder for den frie ferdselen langs vassdraget eller har andre negative konsekvenser.

2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)

2.1 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommuneplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende boligbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for boligbygging, samt boligområder og boligeiendommer som ikke er omfattet av reguleringsplan.

- A. For boligbygg skal gesimshøyde maksimum være 6.1 m og mønehøyde maksimum 9.1 m - målt fra ferdig gulv.
- B. På tomter som er egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3m målt fra støpt plate i sokkel til overflate gulv i 1. etg. Synlige grunnmurer under sokkelfront skal ikke være høyere enn 30 cm.
- C. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.
- D. For frittstående garasje skal mønehøyde ikke overstige 5.5 m og gesimshøyde ikke overstige 3.5 m målt fra ferdig gulv.
- E. Avstand fra frittstående garasje/uthus til nabogrense skal være på minimum 1.0 m.

Retningslinjer for boliger:

- a) Hovedhus, garasje og uthus, skal ha et ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.
- b) Ny boligbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- c) Takform skal følge byggeskikken i området. Hovedhus, garasje og uthus skal ha samme takutforming.
- d) Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.

Retningslinjer for regulering av boligområder:

- a) I byggeområde for boliger skal det reguleres slik at veger, gang- og sykkelveger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte og tilpasset eksisterende terreng.
- b) Ved regulering skal en ta stilling til størrelse på tomtene, og bla. vurdere muligheter for bygging av tomannsboliger eller oppføring av konsentrert småhusbebyggelse.
- c) Tomter for frittliggende småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer for eneboliger med opptil 25 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 600 m². Maksimum tomtestørrelse er som hovedregel 1000 m². Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer for tomannsboliger med opptil 35 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 1000 m². Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
- d) Tomter for konsentrert småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 35 % BYA pr tomt. Ved totalt tomteareal på over 2 daa kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 40 % BYA pr tomt. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
- e) Byggeområder skal tilpasses og opparbeides med tilstrekkelig grøntareal og leikeareal, og sti- og turvegsystem som henger sammen med sti- og turvegsystem og friluftsområder utenfor planområdet.
- f) Før nye boligområder blir bygd ut, bør det legges til rette for gang- og sykkelveg fram til området som innbyr til stor bruk.

2.1.1 Boligbebyggelse - framtidig

Områdene for framtidig boligbebyggelse er markert på plankartet med bokstavene BB, og omfatter følgende områder:

- BB1 Tuterudvegen nedre
- BB3 Stavsvegen/Kveinvegen
- BB5 Gruva/Kjorkjebakken
- BB6 Lågenvegen 7
- BB7 Nordmedlia
- BB9 Lågenvegen 2

Før utbygging starter i områdene BB1, BB3, BB5, BB7 og BB9, skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

Retningslinjer vedr. utnyttingsgrad for konsentrert boligbebyggelse:

Krav til antall boenheter på områder avsatt til konsentrert bebyggelse:

BB5 – Gruva/Kjørkjebakken min. 8 enheter

2.1.2 Boligbebyggelse - nåværende

Områder avsatt med arealformål «Boligbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen, er områder videreført fra gjeldende arealplaner der det er oppført/tillatt oppført boligbebyggelse etter de generelle bestemmelsene/retningslinjene i pkt. 2.1. Arealformålet omfatter både boligbebyggelse som er omfattet av reguleringsplaner og bebygde, uregulerte områder som er videreført fra tidligere kommunedelplaner/kommuneplan.

Retningslinje for uregulerte områder inntil det foreligger evt. reguleringsplan:

For tiltak gjelder bestemmelser og retningslinjer for boligbebyggelse – nåværende, pkt. 2.1.

2.1.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger

Bestemmelsene gjelder fradeling av boligtomter, og ved fortetting, i områder med godkjent reguleringsplan, og for uregulerte arealer avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen.

- A. Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging, eller ved fortetting, skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomta.
- B. Etablering av flere bolighus på samme tomt kan i særlige tilfeller godkjennes etter søknad. For at søknad om byggetiltak skal kunne innvilges, må det vises mulighet for at tomta senere kan deles uten at tomteutnyttelsen på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og adkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.
- C. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig og garasje, samt gode uteoppholdsarealer. Krav til parkering skal være i samsvar med pkt. 1.8.

Retningslinje

- a) *For delingssøknader som omhandler inntil to nye boligtomter, kreves ikke reguleringsplan.*
- b) *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 1000 m².*
- c) *I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomta, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og området karakter.*

2.2 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommuneplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger (jf. pkt. 2.2.1) og områder med fritidsboliger som ikke er omfattet av reguleringsplan. Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med bokstaven BF.

2.2.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

- A. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.
- B. Alle bygg på tomten bør ha samme takutforming. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.
- C. Det skal nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein, skifer og torv. Hovedfargen på bebyggelsen skal være jordfarge. Omramming rundt vinduer og dører, skodder, vindskier og rekkverk på terrasser skal ha farge som harmonerer med hovedhytta.
- D. Alle bygninger og veger skal utformes og planlegges slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.
- E. Når ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal fritidsbebyggelse ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 22 og 35 grader.
- F. For bygg, skal gesimshøyde maksimum være 3.20 m og mønehøyde maksimum 5.65 m målt fra ferdig støpt plate. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.
- G. Der forholdene ligger til rette kan det tillates oppføring av hytte med ramloft/oppstugu. Ramloftdelen tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35 m og en maksimal gesimshøyde på 5.1 m målt fra ferdig støpt plate. BYA for ramloftet skal ikke overstige 1/3 av hyttas bebygde areal.
- H. På tomter egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje. Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.
- I. Største tillatte grunnmur- eller pilarhøyde er 120 cm. Kommunen kan i visse tilfeller tillate mindre avvik på høydebestemmelsene på fyllingshøyder og på grunnmur- og pilarhøyder på deler av bygning.
- J. Terrenginngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlig på stedet. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.
- K. Det tillates ikke oppsatt portal, flaggstang eller vimpelstang. Vindturbin er søknadspliktig.
- L. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av tomte tillates slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Tiltaket er søknadspliktig. Bestemmelsen gjelder inntil retningslinje for gjerder i Øyer kommune er vedtatt.
- M. Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg kan oppføres med en størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal

Retningslinjer for regulering av byggeområder for fritidsbebyggelse:

- a) Terreng med større helling enn 1:4 bør ikke bygges ut. Terreng med større helling enn 1:3 skal ikke bygges ut og heller ikke reguleres til utbyggingsformål.
- b) Det tillates ikke planering av masser utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, atkomstveger og ledningsgrøfter.
- c) Andre takformer enn saltak, takvinkler eller møneretninger kan aksepteres for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning gjennom enkeltvedtak, avvik for større områder skal avklares gjennom reguleringsplan.
- d) Traséer for vann, avløp og kabler som ikke legges i veg, skal revegeteres/tilsås med stedegne arter.
- e) I reguleringsplaner skal skitraséer reguleres med en minimumsbredde på 10 m. Det skal reguleres inn byggegrenser på 4 m langs løypestraseen.
- f) Som vedlegg skal det utarbeides plan/illustrasjon for tilknytning til eksisterende løypenett i området og avtale om framføring av slik løype.
- g) Nye atkomstveger som krysser eksisterende permanent skiløypenett, skal fortrinnsvis anlegges planskilt slik at det ikke oppstår interessekonflikter med skiløypene.

2.2.2 Fritidsbebyggelse - Framtidig

Det er avsatt områder med arealbruksformål framtidig fritidsbebyggelse i planen. Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med bokstavene BF, og omfatter følgende områder:

- BF1 Roåker øst
- BF2 Musdalssæter hyttegrend, utvidelse
- BF4 Varpåsen
- BF6 Hundbergslia utvidelse
- BF7 Hundtjønn øvre

Før utbygging av nye fritidsboliger starter i områdene BF1, BF2, BF3, BF4, BF6 og BF7, skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

2.2.2.1 Nye byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse med høy standard

Definisjon: Ny fritidsbebyggelse tilknyttet strøm, vann- og avløpsnett.

Nye byggeområder for fritidsbebyggelse av høy standard omfatter:

- BF2 Musdalssæter hyttegrend, utvidelse

- A. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, uthus, anneks eller garasje. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan byggene ha en maksimal prosent bebygd areal av tomte (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 240 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Bygningsmassen kan maksimalt utgjøre 200 m² BYA. Anneks kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 30 m². Uthus/garasje kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 40 m². Anneks og uthus/garasje skal være fysisk atskilt.
- B. Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg, kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal (BYA), men ikke større enn 30 m².

Retningslinjer for midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger med høy standard:

Øyer kommune åpnet i sak KST 44/07 (30.8.2007) for at det gjennom dispensasjon etter PBL § 19 og omdisponering etter PBL § 20-1 bokstav d, kan gis tillatelse til bosetting i fritidsbolig etter søknad. Følgende forutsetninger legges til grunn for behandling av søknad om midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger med høy standard:

- a) Dispensasjon skal kun innvilges for høystandardhytter, dvs. fritidsboliger tilknyttet offentlig V/A-nett, strømmnett samt ha fullverdig vinterbrøytet veg. Finner bygningsmyndighetene det nødvendig skal det foretas en bygningsteknisk befaring av bygget.
- b) Renovasjon skal skje etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser.
- c) Det skal settes vilkår om at søker melder flytting til fritidseiendommen min. 3 mnd. etter innvilget dispensasjonssøknad. Dispensasjonstillatelser skal ellers bli trukket tilbake.
- d) Dispensasjoner skal foreløpig begrenses til 10 år fra det tidspunkt dispensasjon blir innvilget.
- e) Dispensasjonen opphører ved eierskifte.

2.2.2.2 Nye byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse med middels standard

Definisjon: Fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet vann- og avløpsnett.

Nye byggeområder for fritidsbebyggelse av middels standard omfatter:

- BF1 Roåker øst
- BF4 Varpåsen
- BF6 Hundbergslia utvidelse
- BF7 Hundtjønn øvre

- A. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, uthus og anneks. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimal prosent bebygd areal av

tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 165 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Bygningsmassen kan maksimalt utgjøre 125 m² BYA. Anneks og uthus skal hver ikke overstige et maksimalt bebygd areal (BYA) på 15 m², men byggene kan bygges sammen. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m².

- B. Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg, kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal (BYA), men ikke større enn 20 m².

2.2.3 Fritidsbebyggelse - nåværende

Områder avsatt med arealformål «Fritidsbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen, er områder videreført fra gjeldende arealplaner der det er oppført/tillatt oppført fritidsbebyggelse.

Arealformålet omfatter både fritidsbebyggelse som er omfattet av godkjente reguleringsplaner og bebygde, uregulerte områder som er videreført fra tidligere kommuneplan.

Byggeområdene for fritidsbebyggelse som er videreført fra forrige kommuneplan med betegnelse H1, H5, H6, H7 og H11, er omfattet av tidligere disposisjonsplaner som ikke lenger har rettsvirkning. Manglende rettsvirkning innebærer at evt. tomtereserver i disse disposisjonsplanene, ikke gir grunnlag for fradeling og utbygging av nye tomter før det foreligger ny og godkjent detaljreguleringsplan for området.

- A. Før det kan godkjennes evt. videre utbygging/fradeling av nye enheter for fritidsbebyggelse i områdene H1 – Grønåsen, H5 – Skådens hyttefelt, H6 – Steinsetra, H7 – Åbbortjønnhaugen og H11- Våsjøen I, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.
- B. For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor H11 – Våsjøen, gjelder bestemmelsene for planid 154 – Våsjøen II ved søknad om tiltak.
- C. For den eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse i H1, H5, H6 og H7 tillates en utnyttingsgrad som angitt i 2.2.2.2 ved søknad om tiltak.

2.3 Sentrumsområder og arealer for kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Det er ikke foreslått nye områder for sentrumsformål i planområdet.

- A. Innenfor sentrumsområdet på Tretten markert med arealbruksformål «Sentrumsformål», kan det tillates bolig, handel, kontor, service- og tjenesteyting og bygninger for allmenntilrette formål.
- B. Innen kombinasjonsarealene bebyggelse og anleggsformål på Tingberg kan det tillates kontor og servicevirksomhet (letter servicevirksomhet), samt forretningsvirksomhet tilknyttet servicevirksomheten.
- C. Innenfor nevnte områder tillates en utnyttingsgrad på 150% BRA. Antall parkeringsplasser skal medregnes i henhold til pkt. 1.8. Nye forretninger eller utvidelser av slike kan etableres inntil 3000 m² BRA innenfor sentrumsformålet.
- D. Eksisterende virksomheter og bomiljø skal hensyntas ved utbygging.

Retningslinjer for utforming:

- a) Inn mot Kongsvegen skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 m og maksimal mønehøyde på 10 m målt fra ferdig gulv. Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning og hovedmøneretning parallelt med veien. Bygningene skal ha saltak.
- b) Det skal vektlegges kvalitet og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m² skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser beplantning som inngår i byggesaken.
- c) Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og nødvendig bakkeparkering må løses på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenheng når det gjelder grad av utnytting og nevnte trafikkarealer.

Det vises for øvrig til krav til universell utforming, parkering og skilt og reklame under pkt. 1.6, pkt. 1.8 og kap. 8.

2.4 Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Forretning» omfatter nåværende bebyggelse i planområdet for slike formål, utenom forretningsdrift i sentrumsområdene (jf. avsnitt foran). Det er ikke foreslått nye områder for med arealbruksformål «Forretning» i planområdet.

Eksisterende og evt. med utvidelser skal ikke være større enn 1500 m² BRA detaljhandel, jf. pkt. 3a i regional plan for attraktive byer og tettsteder.

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og §11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) omfatter framtidig eller nåværende areal for skole, barnehage, kirke, kommuneadministrasjon, behandlingstilbud osv.

Et nytt område for framtidig offentlig tjenesteyting er lagt inn i planen, og er markert på plankartet med bokstaven BOP:

O1 Tretten kirkegård - utvidelse.

Før utbygging starter i område BOP1, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

2.6 Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet næringsbebyggelse omfatter framtidig eller nåværende næringsbebyggelse – utenfor sentrumsområdene (jf. avsnittet foran).

Nye områder for framtidig næringsbebyggelse utenfor sentrumsområdene, er markert på plankartet med bokstaven N. Dette omfatter områdene:

N1 Tretten vest
N2 Gml. Solheim

Formålet kan omfatte både kontor-, industri-, lager- og håndverksvirksomhet. Hotell og dagligvare er ikke tillatt innenfor arealbruksformålet.

A. Før utbygging starter i områdene N1 og N2, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.

Retningslinje:

Ved evt. forretningsvirksomhet i kombinasjon med næringsvirksomhet på hele eller deler av næringsarealet, gis nærmere bestemmelser om varegrupper ved behandling av detaljreguleringsplan og byggesaksbehandling.

2.7 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet fritids- og turistformål (BFT) omfatter nåværende næringsbebyggelse innen reiselivsnæringa i form av hotell, motell, fjellstuer, kaféer, campingplasser og utleie av hytter og fritidsleiligheter og lignende. Arealene er dels omfattet av reguleringsplaner og er dels uregulert areal.

- A. For videre utvikling av områdene Blomberg camping, Glomstad og Odden camping er det krav til reguleringsplan.
- B. For spikertelt/fortelt gjelder følgende bestemmelser:
- skal ikke overstige størrelsen på campingvognen.
 - kan maksimalt være 20 cm høyere enn taket på campingvognen.
 - Platting i tilknytning til spikertelt/fortelt skal ikke være høyere enn 0,5 m over planert terreng. Totalt kan spikertelt/fortelt og platting ikke overstige 40 m².
 - Grunnmur, støpte eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- C. Avstand mellom spikertelt skal minimum være 8 meter.

Retningslinjer for inngåelse av utleieklausul for fritidsleiligheter:

- a) Øyer kommune kan etter søknad åpne for salg av fritidsleiligheter på areal regulert til fritids- og turistformål/næringsformål til privatpersoner. En forutsetning for slik salg er at det inngås en privatrettslig avtale om utleieplikt/tilbakeleie. Avtalen skal godkjennes av Øyer kommune.
- b) Iht. retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet ved brev datert 7. feb. 2008, skal avtalen inneholde krav om en utleieperiode på min. 9 mnd. i året. Utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift. Utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

2.8 Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg» omfatter nåværende bebyggelse og anlegg for slike formål – dvs. idrettsanlegg på Tretten og skytebanen i Skarsmoen. Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformål «Idrettsanlegg» i planområdet.

2.9 Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet omfatter nåværende og planlagte areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur i planområdet – dvs. renseanlegg, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning osv.

Et nytt område for framtidig byggeområde for denne arealbrukskategorien er lagt inn i planforslaget, og er markert på plankartet med bokstaven A. Dette omfatter området:

A-1 Tretten renseanlegg – utvidelse.

Området på om lag 1 daa er foreslått som utvidelse av tomte for Tretten renseanlegg, og skal brukes til lager. Det kreves ikke utarbeidelse av reguleringsplan for utvidelsen.

2.10 Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende masseuttak i form av stein-, sand- og grusuttak. Arealene er dels omfattet av reguleringsplaner og er dels uregulert areal. Det er ikke foreslått nye områder for råstoffutvinning i planområdet.

- A. Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av direktoratet for mineralforvaltning.
- B. Unntatt fra plankravet er uttak til eget bruk (herunder til private veier) under 5000 m³ og som berører areal mindre enn 10 daa, herunder de 5 uttakene som er markert på plankartet med ring.
- C. Etablering av nye mindre uttak og utvidelser av uttak som kommer inn under bokstav C må forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning. Ligger uttakene innen villreinområdets buffersone – hensynssone H560_2 eller levesone – hensynssone H560_1 må søknaden også forelegges andre regionale myndigheter.

Retningslinjer:

- a. *Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig stor ulempe for omgivelsene.*
- b. *Ved søknad om uttak til eget bruk inntil 5000 m³ (jf. pkt. c over), skal søknad vedlegges plan for uttak og plan for opprydding/istandsetting etter uttak, samt kopi av nabovarsling.*

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4)

Offentlige og private veier er vist med arealbruksformål veg i plankartet. I tråd med kommunenes trafiksikkerhetsplan er det lagt inn to framtidige strekninger med gang- og sykkelveg på Tretten (S2 og S3) og en ny vegstrekning som omfatter omlegging av fv. 357 ved Enge (S1).

Før utbygging av veg S1 og gang- og sykkelvegene S2 og S3 kan starte, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Forhold til kulturminner må avklares gjennom reguleringsplanprosessen.

3.2 Avkjørsler og byggegrenser (PBL § 11-10 nr. 4)

- A. Nye avkjørsler til fylkesveier skal plasseres og utformes i samsvar med vedtatt funksjonsklasseinndeling vedtatt av Oppland fylkesting, med tilhørende holdningsklasser og byggegrenser.
- B. For E6 fra Bådstøkkrysset til Ringebu grense er byggegrensa 100 m.
- C. For kommunale veier utenfor regulerte områder er byggegrense 15 m. fra senterlinje veg.

Riks- og fylkesvegnettet er inndelt i 5 funksjonsklasser, A, B, C, D og E. Inndelingen viser vegens betydning som trafikkåre. Funksjonsklasse A omfatter kun riksveier (E6), mens de øvrige funksjonsklassene omfatter fylkesveiene. Følgende retningslinjer mht. avkjørsler og byggegrenser er vedtatt for de respektive funksjonsklassene i tilfeller der avkjørsler og byggeavstand ikke er hjemlet i gjeldende reguleringsplan:

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
A - Nasjonale hovedveger	I Meget streng holdning	50 m
B - Regionale hovedveger	II Streng holdning	50 m
C - Lokal hovedveg	II Streng holdning	30 m
D - Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20 m
E - Lokal adkomstveg	IV Lite streng holdning	15 m

Funksjonsklassene for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet.

3.3 Bane

Jernbane er vist med planformålet bane på plankartet. Langs jernbanen gjelder en generell byggegrense på 30 m der ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformålet i planområdet.

Jf. Jernbanelovens § 10 skal det alltid innhentes tillatelse fra kjørevegens eier dersom det omsøkes tiltak innenfor byggegrensene, 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

3.4 Parkeringsplasser

Eksisterende parkeringsplasser ved sentrumsområdene på Tretten og på Tingberg, er vist på plankartet.

Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformålet parkering i planområdet.

4 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr.3)

Formålet omfatter regulerte friområde, friluftsområde, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser, og vegetasjonssoner, naturområder og naturmiljø som er en naturlig del av grønnstrukturen.

- A. Eksisterende friområder, friluftsområder eller fellesarealer som nyttes til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjente plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner og det kan skaffes erstatningsareal.
- B. Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillates uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pBL § 12-1.

Retningslinje:

Dagens grøntstruktur som forbinder byggeområdene med omkringliggende naturområder, samt de viste grøntområdene langs Lågen ved Tingberg og på Tretten, skal bevares og forsterkes.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2)

Det er avsatt tre kategorier LNFR-arealer i planen:

1. LNFR - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.
2. LSB- avgrensede (eksisterende og fremtidige) LNFR-områder der det tillates spredt boligbebyggelse. Se pkt. 5.2 og 5.3.

3. LSF - LNFR-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse. Se pkt. 5.4.

5.1 LNFR: Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNFR-område, jf. pkt. 1 over.

- A. I LNFR-områder (vist som LNFR - Nåværende), kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv.
- B. I LNFR-område tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.

Retningslinje:

Tillatelse til tiltak etter PBL §§ 1-6 og 20-1 i LNFR-område kan skje under forutsetning at bygning eller anlegg ikke er i konflikt med LNFR-formålet. Særlig skal en se til at tiltaket ikke er i konflikt med eller medfører nedbygging av: dyrket mark eller dyrkbar mark, område med sammenhengende innmarksbeite, område med sammenhengende skog av god bonitet, områder som er viktige for friluftsliv og allmenn ferdsel i utmark eller områder som har viktige naturverdier. En skal også unngå å gi tillatelse til tiltak som medfører større endringer i terreng eller landskap.

5.1.1 Landbruksbebyggelse i LNFR-område.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl, samt anlegg for foredling av egne produkter.

- A. Ved lokalisering av nye bygg i landbruket skal hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt, og en bør fortrinnsvis unngå bygging på dyrket eller dyrbar mark.
- B. Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruksdriften. Veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNFR-kategorien. Faller tiltaket utenom må det behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.

Retningslinjer:

Ved fornyelse, eventuelt etablering av ny gårdsbebyggelse, bør det tilpasses det opprinnelige preg med hensyn til tun, bygningsform, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.

5.1.2 Kårbolig.

- Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:
- A. Kårboligen kan plasseres på tunet på eiendommen, eller på et annet egnet sted på gården.
- B. Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktige biologisk mangfold lokaliteter.
- C. Kårboligen skal ikke berøre områder for automatisk fredede kulturminner. Dette må avklares med fylkeskommunen.
- D. Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.
- E. Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området.

Retningslinjer for behandling av søknad om fradeling av kårbolig:

- a) *Det kan bare tillates fradeling av kårbolig dersom det ikke forventes å være behov for kårboligen på eiendommen i framtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteieendommen.*
- b) *Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.*
- c) *Fradeling av kårbolig skal alltid behandles som dispensasjon fra arealplan.*
- d) *Dersom det tillates å fradeles kårbolig, kan det ikke påregnes å få føre opp ny kårbolig.*

5.1.3 Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område.

Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog og utmarksressurser i landbruket, representerer ofte viktige kulturhistoriske verdier som det er viktig å ta vare på og vedlikeholde.

Ved restaurering av seterbebyggelse skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt.

Retningslinjer for søknad om tiltak:

- a) Ved nybygg, tilbygg og restaurering av seterbebyggelse skal det legges særskilt vekt på tilpasning til kulturlandskap og kulturmiljø, se retningslinje c-d i pkt. 1.14.
- b) Omdisponert seterbebyggelse er underlagt samme krav mht. restaurering som eksisterende seterbebyggelse.
- c) Ved eventuell inngjerding av omdisponert seterbebyggelse, kan det tillates at et mindre område av tomta el. festet gjerdes inn slik at beitedyr hindres adgang til inngang evt. terrasse. Tiltaket er søknadspliktig. Bestemmelsen gjelder inntil retningslinje for gjerder i Øyer kommune er vedtatt. Gjerder i tilknytning til tidligere seterdrift skal som hovedregel fjernes.
- d) Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust skal alltid behandles som dispensasjonssak fra gjeldende plan.

Retningslinjer for søknad om fradeling og omdisponering av seterbebyggelse:

- e) Omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust i Øyer statsallmenning krever i tillegg til samtykke fra Øyer kommune, samtykke fra Øyer fjellstyre og Statskog SF.
- f) I forbindelse med omdisponering av seter innenfor Øyer statsallmenning skal Fjellstyret avklare om setra skal selges/utvises til annen landbrukseiendom i drift, jf. seterforskriften og fjelloven.
- g) Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse innen hensynssone kulturlandskap bør unngås, alternativt underlegges strenge krav mht. framtidig eksteriørmessige endringer av bebyggelsen.
- h) Omdisponering skal ikke være til ulempe for annen jord- og seterbruk i området.
- i) Omdisponering skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologiske mangfold.
- j) Ved bruksrasjonalisering skal kommunen kreve at det foreligger kjøpekontrakt på den øvrige del av landbrukseiendommen før omdisponering godkjennes.

5.1.4 Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2).

Vilkårene for å gi dispensasjon er gitt i PBL § 19-1 og § 19-2. Ved eventuell dispensasjon for etablering av ny bolig eller fritidsbebyggelse, skal mål og strategier for bolig- og fritidsbebyggelse legges til grunn ved behandling, slik det framgår av i planbeskrivelsen til kommuneplanen, pkt. 3.1.3 og 3.2.2. For delingssøknader som omhandler inntil to nye boligtomter/fritidsboligtomter, kreves ikke reguleringsplan.

Retningslinje:

- a) Det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne tillate deling, bygge- og anleggstiltak for eksisterende og evt. ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse i område som er vist på plankartet med arealbruksformål LNFR.
- b) For LNFR-område som ligger i sone 1 i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten (villreinplanen), er det absolutt forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse og naust.

Retningslinje for søknad om dispensasjon for boligbebyggelse i LNFR:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som LSB (eksisterende og fremtidig) på plankartet, bør utforming av bebyggelsen, utnytningsgrad og

byggehøyder avgrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i «LSB - Nåværende» - pkt. 5.2. dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Retningslinje for søknad om dispensasjon for fritidsbebyggelse i LNFR:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av fritidsbebyggelse på arealer som ikke er vist som LSF – eksisterende på plankartet legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt:

- a) *Utenfor området for fylkesdelplan Rondane –Sølnkletten (villreinplanen) og innen utviklingszone (H560_3) skal utforming av bebyggelsen, utnyttingsgrad og byggehøyder avgrenses etter samme regler som gjelder for fritidsbebyggelse i LSF - Nåværende - pkt. 5.4. Ved fradeling av punktfeste (endring av punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse), skal tomtestørrelsen ikke overstige 1,0 daa.*
- b) *I buffersonen – sone 2 – for fylkesdelplan Rondane -Sølnkletten - kan det maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, anneks og uthus, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, anneks og uthus ha et maksimalt prosent bebygd areal av tomta % BYA = 20 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 125 m², inkludert parkeringsareal på 40 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal, men byggene kan bygges sammen.. Annekset skal uansett ikke overstige 15 m². For bygning med saltak er maksimal mønehøyde 4.85 m og maksimal gesimshøyde 3,25 m over støpt plate. I tillegg kan det oppføres terrasse/platting på bakken med maks. størrelse 15 m², i materiale av tre eller stein. Ved fradeling av punktfeste (endring av punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse), skal tomtestørrelsen ikke overstige 1,0 daa.*
- c) *Der fritidseiendommen ligger i tilknytning til seterlandskap skal det vektlegges hensyn til øvrig seterbebyggelse og seterlandskapet. Se for øvrig retningslinje til pkt. 5.1.3.*
- d) *For fradelte/omdisponerte setertun kan det tillates at låver/fjøs med areal større enn 15 m² godkjennes som uthus/anneks selv om BYA overskrides. Det forutsettes at bygget blir vedlikeholdt slik det står. Dersom bygget må rives/kraftig renoveres tillates det ikke gjenoppført med eksisterende BYA, men da kun slik bestemmelsen begrenser byggets størrelse.*

Retningslinjer for søknad om dispensasjon for næringsbebyggelse i LNFR:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Etablering/utvidelse av næringsbebyggelse skal avklares gjennom reguleringsplan - med mindre det av hensyn til LNFR-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNFR.

5.2 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

Som del av planarbeidet er alle eksisterende boligtomter som ligger i LNFR-område i tidligere kommuneplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LSB -LNFR med spredt boligbebyggelse.

205 boligtomter er etter en konsekvensvurdering lagt ut med arealbruksformål LSB – nåværende på plankartet. Følgende bestemmelser gjelder disse eiendommene:

- A. For eiendommer med arealbruksformål LSB – nåværende, tillates ikke opprettelse av nye boenheter.
- B. For eiendommer med arealbruksformål LSB – nåværende, som er vist på plankartet og framgår av tabell i pkt. 10, kan det for eksisterende boligbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.
- C. Samlet bebyggelse kan tillates med % BYA på inntil 25 %, men samlet bygningsmasse kan ikke være større enn 300 m² (BYA). Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til punkt 1.8.
- D. Regler om utforming av bygg i områdene med LSB, er de samme som er gitt i pkt. 2.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse.
- E. For tiltak i gul støysone skal det sikres en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.
- F. Det må ikke bygges på videre inn i rød støysone.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.
- b) Ved tiltak på tomter som grenser til dyrka mark eller ligger i nærhet til gardstun eller driftsbygninger og andre installasjoner (eks. gjødselkum), skal det vurderes om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelse.

5.3 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse – Fremtidige (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

På plankartet er disse områdene gitt betegnelsen LSB -fremtidig. Bestemmelsene gjelder for avgrensede områder som er avsatt for ny spredt boligbebyggelse i LNFR-område.

- A. I områdene LSB 1-3 og LSB 5 -7 i planen, kan det tillates fradeling for og oppføring av ny boligbebyggelse. Kommunen skal godkjenne tomteplan for det enkelte LSB-område i planen. Denne skal legges til grunn for fradeling av tomter.
- B. Maksimal tomtestørrelse skal ikke overstige 1,5daa, med unntak av tilfeller der topografiske forhold tilsier at det er naturlig med en annen avgrensning.
- C. Maksimal prosent bebygd areal, % -BYA = 25 %, men maksimalt 300 m² BYA. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til pkt. 1.8.
- D. Regler om utforming av bygg i LSB-områdene er de samme som er gitt i pkt. 2.1 Boligbebyggelse.

Retningslinjer for deling og bygging i LSB-områder:

- a) Maksimalt antall tomter og utredninger/tiltak som kreves for det enkelte område er følgende:
- | | | | |
|------|------------------|---|---|
| LSB1 | Offigstadhaugen: | 4 | Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner. |
| LSB2 | Vassrudkrysset: | 2 | Støyanalyse. Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner. |
| LSB3 | Langgårdsvegen: | 4 | Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner. |
| LSB5 | Sølvskottberget: | 4 | Trafikkanalyse. Omlegging av tursti. Avklaring av kulturminner. |
| LSB6 | Hågålykkja: | 4 | Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner. |
| LSB7 | Hasli: | 4 | Trafikkanalyse og analyse mht nærhet til landbruk. Avklaring av kulturminner. |
- b) Tomteplanen skal inneholde det som er nødvendig for å sikre en god helhetlig løsning for deling, atkomstveger og terrengtilpassing. Vanligvis vil den måtte vise:
- Tomtegrenser og tomtestørrelser.
 - Vegløsning med atkomster til boliger og garasjer, samt vegprofiler som viser stigningsforhold og skråningsutslag.

- Eventuelle fellesarealer.
- Tomtedelingsplanen skal godkjennes av kommunen før eller samtidig med at det gis tillatelse til deling. Før godkjenning skal naboer og ev. andre berørte parter, være gitt anledning til å uttale seg. Høringen kan i enkelte tilfeller skje ved at tomtedelingsplanen legges ved søknaden om deling når tiltakshaver varsler naboer om denne.

Annet lovverk stiller blant annet følgende krav:

- a) Lokal løsning for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen.
- b) Det må innhentes avkjørselstillatelse fra vegeier.

5.4 LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

Som del av planarbeidet er alle eksisterende tomter for fritidsboliger som lå i LNFR-område i tidligere kommuneplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LNFR med spredt fritidsbebyggelse.

255 tomter for fritidsboliger er etter KU lagt ut med arealbruksformål «LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» på plankartet. Følgende bestemmelser gjelder for disse eiendommene:

- A. For eiendommer med arealbruksformål «LNFR med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» som er vist på plankartet og framgår av tabell i pkt. 11, kan det for eksisterende fritidsbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av bygg.
- B. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta % $BYA = 20\%$, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 165 m^2 , inkludert parkeringsareal på 40 m^2 . Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m^2 bebygd areal, men byggene kan bygges sammen. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m^2 . Terrasse i tre eller stein kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal, men ikke større enn 20 m^2 .
- C. Regler om utforming av fritidsbebyggelse er gitt i Pkt. 2.2.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i seterområder gjelder pkt. 5.1.3, samt pkt. 2.2.1 bokstav a, b og e-h så lenge disse ikke er i konflikt med pkt. 5.1.3.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.
- b) Ved fradeling av punkt feste (endring fra punkt feste til tomt for fritidsbebyggelse) bør ikke tomtestørrelsen overstige $1,0\text{ daa}$.
- c) Ved tiltak på tomter som grenser til dyrka mark eller ligger i nærhet til gardstun/setertun eller driftsbygninger og andre installasjoner (eks. gjødselkum), skal det vurderes om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelse.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9, nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelsene gjelder alle områder som har hovedformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

- A. Vegetasjon langs elvebredder og i strandsoner skal bevares. Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte som ikke noe sted må være mindre enn 6 m bredt, jf. vannressursloven (VRL) § 11 og pbl § 11-11 pkt.5.
- B. Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene langs elver og vassdrag er ikke tillatt.
- C. For varig verna vassdrag gjelder *forskrift om rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag*.
- D. I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver, skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner forsøkes etablert raskt slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig.

Retningslinjer:

Ved tiltak for å erstatte bruelementer (E) skal øvrige konstruksjoner, kulturlandskapet og nærliggende bebyggelse være bestemmende for hvilke konstruksjoner som skal velges.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner».

- A. I områder med arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner», skal det tas særlig hensyn til friluftsliv og naturvern. Dette gjelder Lågen og nedre del opp til første vandringshinder i Skåeåa, Bårdsengbekken, Moksa, Botterudbekken og Rolla – vassdrag med gyteplasser for storaure. Her må vannstreng og osområder bevares intakt med tanke på best mulig gyte- og oppvekstsvilkår for storaurestammen og andre ferskvannsorganismer i Lågen. Evt. anleggsarbeid som medfører slam og -transport i elv, bekk og vassdrag med storaure, skal som hovedregel utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn/ungel ikke blir skadet).
- B. Bestemmelsene gitt i pkt. 6.1, gjelder tilsvarende for dette arealformålet

6.3 Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg

Bestemmelsene gjelder område som er omfattet av områderegulering for Losna isbane.

- A. På islagt vann vinterstid kan området med arealbruksformål «Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg» brukes til motorferdsel/motorsport og aktiviteter med hest. En viser til reguleringsbestemmelsene for «Områderegulering for Losna isbane, Tretten», godkjent 02.09.2010, for nærmere regler om bruken.
- B. Bestemmelsene gitt i pkt. 6.1, gjelder tilsvarende for dette arealformålet.

7 Hensynssoner (PBL § 11-8)

7.1 Sikringssoner (PBL § 11-8 a)

7.1.1 Sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk

Sikringssoner for vannverkene er tegnet inn på tematisk kartutsnitt nr. 1: Sikringssoner vannverk og vern av vassdrag.

All virksomhet i sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevann.

Retningslinjer:

For visse typer virksomheter og anlegg er det angitt at det skal treffes forholdsregler, sikringstiltak etc. mot forurensning. Det er kommunen og Mattilsynet som avgjør om en virksomhet eller et anlegg kan medføre fare for forurensninger og om omfanget av evt. forholdsregler, sikringstiltak etc. er tilstrekkelig. I noen tilfeller kan det på spesielle vilkår gis dispensasjon fra bestemmelsene tilknyttet de til enhver tid gjeldende sikringssoner. Kommunen (som vannverkseier) og Mattilsynet er også her myndighet.

Sikringssonen rundt vannkildene er delt inn i soner. De restriksjoner som er gitt for en sone gjelder også for de sonene som ligger innenfor. Restriksjonsbestemmelsene følger under.

Restriksjonsbestemmelser for Tretten vannverk

Sikringssonene for Tretten Vannverk er inntegnet på tematisk kartutsnitt nr. 1. De restriksjoner som er gitt for en sone gjelder også i de innerforliggende sonene. Det som er nevnt er ikke tillatt.

SONE III

Begrensning er vannskille til Moksa mot sør og nord og Kongsvegen mot vest.

1. Industri eller annen virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten.

SONE II B

Begrensning er Kongsvegen mot øst, Moksa mot vest, mot sør en rettvisklet linje mot Lågen fra nordenden av terskeldam.

2. Uttak av løsmasser dypere enn 3 m over grunnvannsspeilet og 3 m over sjiktet av tette masser, herunder tiltak som kan punktere det tette sjiktet, bortsett fra det som er nødvendig for vannverkets drift.
3. Tanker for petroleumsprodukter eller liknende i størrelse over 3 m³. Tanker inntil 3 m³ tillates når de plasseres i tett tank i åpent rom som sikrer at væske som lekker ut fra tanken ikke kan trenge ned i grunnen. For øvrig tillates fat inntil 200 l som er i bruk. Lagring av flere fat er forbudt.
4. Lagring av plantevernmidler eller andre kjemikalier i større mengder enn for sesongen tilsier.
5. Infiltrasjon av avløpsvann i grunnen. Avløpsledninger skal være tett og føres ut av området. Avløpsledningen må tetthetprøves eller inspiseres på annen måte med jevne mellomrom.

SONE II A

Begrensning mot nord en rettvisklet linje mot Lågen fra nordenden av terskeldam, mot Moksa, mot syd en rettvisklet linje mot Lågen ved sydenden av idrettsplassen, og mot vest Lågen.

6. Ny bebyggelse
7. Avløpsledninger
8. Uttak av løsmasser

SONE I

Begrensning er mot nord en rettvisklet linje mot Lågen ved sydenden av idrettsplassen, mot øst og syd Moksa, og mot vest Lågen.

9. Nydyrking
10. Gjødsling

SONE 0

Inngjerdet område, ca. 4 daa som ligger inne i sone

11. All virksomhet som ikke er nødvendig for vannverket. Sonen skal være inngjerdet med 2 m høyt flettverksgjerde. Porter holdes avlåst.

Restriksjonsbestemmelser for Øyer vannverk

Sikringssonen for Øyer vannverk er inntegnet på tematisk kartutsnitt nr. 1.

Område beskyttelsen er gjort ved hjelp av 4 soner med sone 0 innerst ved brønnen og sone 3 ytterst. Restriksjonen avtar i styrke med økende avstand fra uttaksstedet.

SONE 0 – brønnområdet

Denne sonen dekker nærområdet rund brønnen og skal beskytte de tekniske installasjoner og selve brønnpunktet. Området er inngjerdet.

1. *Forbud mot alle aktiviteter som ikke er nødvendig for vannverkets drift.*

SONE 1 – den nære infiltrasjonssonen

Denne sonen er definert for å sikre infiltrasjonsområdet i brønnens nærhet, og skal omfatte ytre begrensning for 60-døgns oppholdstid i mettet sone fram til brønn.

Sonens omfang tar utgangspunkt i r_{60} , men utvides til å inkludere hele området mellom brønnen og elva, samt at grensesetting på landsiden er gjort langs tydelige grenser i terrenget.

2. *Forbud mot flatehogst. Plukkhogst og bledningshogst tillates. All hogst skal meldes skriftlig til vannverkseier og godkjennes av denne.*
3. *Forbud mot bruk av motordrevne kjøretøy utover det som er nødvendig for en forsiktig jordbruks-/skogbruksdrift og driften av vannverket. Kjøretøy skal fraktes ut etter dagens bruk.*
4. *Forbud mot bruk av kunstgjødsel og beiting*
5. *Forbud mot leirslagning/camping, militærøvelser og lignende.*

SONE A - den fjerne infiltrasjonssonen – land

Denne sonen er definert for å sikre resten av brønnenes infiltrasjonsområde. Elva innenfor brønnens er inkludert i denne sonen.

Øvre begrensning settes ved fylkesveien, men inkluderer denne. Sonens bredde er 450-500 m.

6. *Forbud mot nydyrking, bakkeplanering eller uttak av masser.*
7. *Forbud mot ny bebyggelse utover det som er nødvendig for vannforsyningen.*
8. *Forbud mot punktutslipp, infiltrasjonsanlegg og deponering av avfall, slam og lignende.*
9. *Forbud mot lagring av kjemiske midler til bekjempelse av skadedyr og plantevekster.*
10. *Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier i taker større enn 1 m³. Tanker må stå på tett underlag og være plassert slik at eventuell lekkasje kan samles opp.*
11. *Forbud mot bygging av nye veier og mot oppgradering eller videreføring av eksisterende vei dersom dette medfører vesentlig økt trafikk.*
12. *Forbud mot husdyrgjødsel.*

SONE 2B - den fjerne infiltrasjonssonen - elv

Sonen sammenfaller med landsonegrensen (2A) og gjelder elvebredden og elvebunnen.

13. *Forbud mot tiltak som endrer elvebunnens filtrerende egenskaper. Herunder også forbygninger, broer, brygger og lignende langs elva.*

SONE 3 - den ytre sikringssonen

Dette er den sikringssonen som omfatter områder relativt langt fra brønnen, der det anses for å være en viss mulighet for grunnvannsstrømning mot brønnområdet, men med meget lang oppholdstid.

Sonen omfatter de resterende områdene som utgjør vannverkets infiltrasjonsområde.

14. *Forbud mot deponering av avfall*
15. *Forbud mot industri eller annen virksomhet som produserer kjemikalier som ved lekkasje kan ha negativ virkning på grunnvannskvaliteten, eller langvarig påvirkning av vannkvaliteten i hovedvassdraget. Skal vurderes av helsemyndighet.*
16. *Forbud mot nye byggefelt. Enkeltstående hus, mindre tilbygg/garasje kan tillates på spesielle vilkår etter søknad.*
17. *Forbud mot langvarig lagring av drivstoff, tjære, fenoler eller plantevernmidler i større mengder. Et rimelig kvantum (1 års forbruk) kan lagres hvis dette er nødvendig for drift av eksisterende virksomhet. Maksimum størrelse på tanker for olje/oljeprodukter og kjemikalier er 3 m³. Tanker må stå på tett underlag, og være plassert slik at eventuell lekkasje kan samles opp. Eventuelle eksisterende nedgravde tanker med volum over 3 m³ tillates kun benyttet videre dersom det gjennomføres tiltak for sikring mot lekkasje.*
18. *Forbud mot nye avløp med utslipp i grunnen. Unntak kan imidlertid gis av tilsynsmyndighet hvis spesielle forhold skulle tilsi dette.*
19. *Forbud mot større og/eller kommersielle uttak av masser. Mindre uttak av grunneier kan tillates etter avtale med og godkjenning av vannverksmyndighet.*

7.1.2 Sikringssone for Hafjell værradar

Sikringssone for Hafjell værradar er tegnet inn på tematisk kartutsnitt nr. 5.

Innenfor sikringssonen kan det ikke oppføres vindturbiner som har konsekvenser for værradaren.

Retningslinjer:

- a) *I en avstand inntil 5 km fra værradaren er det ikke tillatt å oppføre vindturbiner dersom det er fri sikt mellom værradaren og vindturbinen.*
- b) *I avstanden 5 – 20 km fra værradaren skal det ikke tillates oppført vindturbiner dersom noen del av vindturbinen når inn i værradarens hovedstråle. Tiltakshaver plikter å konsultere Meteorologisk institutt vedrørende denne problemstillingen.*

7.2 Faresoner (PBL § 11-8 a)

7.2.1 Soner med aktsomhet for flom, flomskred, steinsprang og snøskred.

Aktsomhetsområder for flom, flomskred, steinsprang og snøskred er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2: Fareområder.

Ved saksbehandling etter PBL, sammenholdes kartet med den nasjonale basen «Skrednett» som forvaltes av NVE og evt. mer detaljerte kartlegging av naturfare som utarbeides i forbindelse med utbyggingssaker osv.

All virksomhet i områder utsatt for flom, flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift før byggingen kan starte. Se NVE retningslinje 2/2011 - Flaum- og skredfare i arealplanar, TEK kap. 7, samt planbestemmelsenes pkt. 1.5 og 1.20

7.2.2 Høyspent

Faresoner langs større høyspentlinjer er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2: Fareområder.

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og planlagt bebyggelse, skal fareområder omkring høyspentlinjer beregnes og dokumenteres.

Retningslinjer:

- a) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse inntil 100 meter fra kraftledninger, plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.
- b) Langs 66 kV høyspentlinje anbefales en byggeavstand på minst 30 m til hver side av linjen, langs 132 kV høyspentlinje anbefales en byggeavstand på minst 50 m.

7.3 Støysoner (PBL § 11-8 a)

Støysoner er vist på tematisk kartutsnitt nr. 3: Støysoner og holdningsklasser veg.

Støysonekartet omfatter støysoner langs riks- og fylkesveger og rundt skytebanen i Skarsmoen. En viser til planbestemmelsen pkt. 1.17.

7.4 Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8, pkt. c)

Arealene i kommunen skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.

For å ivareta dette er det på plankartet og/eller på tematiske kartutsnitt, tegnet inn hensynssoner som har betydning for arealbruken i planområdet.

Generelle retningslinjer for hensynssoner:

- a) For områder som er markert med hensynssone, skal alle tiltak planlegges og vurderes ut fra et generelt hensyn til de registrerte verdiene i området før det avgjøres om omsøkt tiltak kan gjennomføres, og hvilke vilkår som eventuelt skal stilles til lokalisering og utforming.

7.4.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø – herunder villreinens leveområde

Hensynssoner for naturmiljø er inntegnet på kommuneplankartet.

Hensynssonene (H560_1, 2 og 3) omfatter randsone til nasjonalpark/landskapsvernområde og sammenfaller med sonene i regional plan for Rondane-Sølnkletten:

- Sone (H560_1) Villreinens leveområde – sone 1
- Sone (H560_2) Buffersone til villreinens leveområde – sone 2
- Sone (H560_3) Utviklingssone i randområde – sone 3

Hensynssonene (H560_4-44) - viser områder som har viktige naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase» og MIS-registreringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter innen disse sonene som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

I tillegg til retningslinjer for sonene i *Regionalplan for Rondane-Sølnkletten*, de mest relevante er gjengitt under, vises det til bestemmelser og retningslinjer for LNFR-områdene, kap. 5.

Retningslinjer:

- a) All virksomhet i hensynssonene skal ta spesielle hensyn til det biologiske mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jf. NML §§ 8-12.
- b) Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak i de 3 sonene.
 1. Villreinens leveområde – sone 1- (H560_1) Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse innenfor området. Ny utbygging eller andre tekniske inngrep som kan forringe nasjonalt villreinområde skal unngås. Det kan vurderes tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer. Søknader behandles som dispensasjon uansett

størrelse på tiltaket, og det må foretas en konkret vurdering av hva som kan tillates innenfor rammen ut fra hensyn til villrein, bebyggelses synbarhet og beliggenhet, terreng, nærhet til vann og vassdrag og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

2. Buffersone til villreinens leveområde – sone 2-(H560_2) – Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse/fritidseiendommer ut over de som allerede er godkjent gjennom reguleringsplan eller gjennom områder avsatt for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det kan gis rom for tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.
3. Utviklingssone til villreinens leveområde – sone 3 - (H560_3). Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder prioriteres. Utbygging bør skje i byggeområder med krav om reguleringsplan. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø vektlegges i saksbehandlingen.

7.4.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Hensynssone (H570) for bevaring av kulturmiljø og bygninger, framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4, *Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap*, og omfatter:

- Sikringssone for bevaring av miljøet rundt Øyer og Tretten kirke, som begge er listeførte. Området rundt Øyer kirke omfatter også nærområdet rundt de vernede bygningene på Øyer prestegård, mens området ved Tretten kirke omfatter kirkestallene og bedehuset.
- Område for bevaring av Tretten jernbanestasjon.
- Pilgrimsleden.
- Deler av gamle kongeveg.
- Formohuset på eiendommen Formo søndre, gnr. 97 og bnr. 21 og 45.
- Mobilpumpa på eiendommen Elvestad, gnr.97 bnr. 13.
- Stallringen på Stav.
- Fonstadsalen på Stavsplassen.
- Gammelt pumpehus for drikkevann på Stav.
- Gamle Moksa kraftstasjon.
- Fakkelmannen.

Retningslinjer:

- a) *All virksomhet innenfor hensynsonene og i nærheten av vernede eller verneverdig kulturmiljø og bygningsmiljø, skal ta hensyn til kulturminneinteressene i området. En viser til planbestemmelsen pkt. 1.14.*
- b) *Øyer og Tretten kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.*
- c) *Pilgrimsleden er en viktig ferdselsåre som skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuell omlegging av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter.*
- d) *I hensynssone for bevaring av «Fakkelmannen» skal all skogskjøtsel og hogst utføres slik at det nyere tids kulturminne som «Fakkelmannen» representerer, blir bevart og vedlikeholdt.*

7.4.3 Sone for særlige hensyn til kulturlandskap.

Hensynssone for kulturlandskap, H550 framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4, som viser følgende kulturlandskapsområder:

- De viktigste kulturlandskapsområdene nede i bygda, områder med stor konsentrasjon av SEFRAK-registrerte bygg.

- De best bevarte seterområdene, områder med stor konsentrasjon av SEFRAK-registrerte bygg.

Retningslinjer:

- a) All arealbruk i disse områdene skal ta hensyn til at de har særlig verdi med hensyn til kulturlandskap.
- b) Hensynet til kulturlandskap skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordloven og ved dispensasjonssøknader/søknader om deling, bygge- og anleggstiltak i hensynssonen.
- c) Viktige elementer i kulturlandskapet skal bevares, for eksempel åkerreiker og åkerholmer og steingjerder.
- d) Bevaring av det bygningsmessige miljøet vurderes også i denne sammenheng som viktig. Det vises til pkt. 5.1.3 – Seterbebyggelse og pkt. 1.14 – retningslinje c-d.

7.5 Sone med båndlegging i henhold til andre lover (PBL § 11-8 d)

7.5.1 Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (NML).

Følgende områder som er vernet i medhold av NML og tegnet inn på plankartet.

- H720_1: Tretten fuglefredningsområde
- H720_2: Helgetjønn fuglefredningsområde
- H720_3: Rolla naturreservat
- H720_4: Bårdsengbekken naturreservat
- H720_5: Nordre Brynsåa naturreservat
- H720_6: Gardfesthaugen-Gravåsen naturreservat

- A. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene for disse områdene.
- B. Søknad om tiltak i verneområde eller i randsonen til verneområde, skal avklares med Fylkesmannen.

7.5.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner.

Tematisk kartutsnitt nr. 4: Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Automatisk fredede kulturminner er med tillegg av den den lovfestede sikringssonen på 5 m, båndlagt etter samme lov, og vises som H730. Kulturminnene er også markert med rune-R på kartet. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649

Følgende bygg og anlegg er vist som hensynssone (H730) som omfatter fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg:

- KM1: Øyer gamle kirkegård (avgrenset område tett inn mot kirkebygget).
- KM2: Hovedbygningen på Øyer prestegård.
- KM3: Drengestue på Øyer prestegård.
- KM4: Stabbur på Øyer prestegård.
- KM5: Offigstad kirkested – Kjørkjehaugen (29585)
- KM6: Tretten gamle kirkested – Kjørkjehaugen Prestegarden (49135)
- KM7: Skåden kirkested – Skåe (85487)

Det er for område båndlagt etter kulturminneloven og omfattet av hensynssone H730 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdien. Ved tiltak i eller nær hensynssonen, plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak i områder som er båndlagt kulturminneloven skal forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse.

- b) *Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.*
- c) *Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 25.*
- d) *Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.*

8 Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5)

1. Søknad

- a) Innen hele kommunen må skilt, løsfotreklame o.a. reklameinnretninger med størrelse over 0,5 kvm. ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse. jf. PBL § 20-1 bokstav i).
- b) For utendørs roterende reklame gjelder at slikt ikke kan settes opp uten tillatelse som nevnt ovenfor, uansett hvor liten reklamen er. Tillatelsen kan bare gis for et begrenset tidsrom.
- c) For skilt/reklameinnretning under 0,5 kvm. som settes opp på byggverk eller innhegning, og som er reklame for virksomhet som drives på vedkommende eiendom, kreves ikke søknad eller tillatelse. Slike skilt skal likevel tilfredsstillende nedenforstående krav.

2. Reklameinnretninger – områdehensyn.

- a) Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- b) På bygninger må det ikke oppføres reklame som etter kommunens skjønn virker dominerende.
- c) Innenfor særpregede miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter.
- d) Lysreklame må ikke oppføres med unntak av i områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen bestemmer. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

3. Formingskriterier

- a) Skilt og reklameinnretninger må utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelser er ikke tillatt og kan kreves endret.
- b) Skilt, løsfotreklame o.a. reklameinnretninger skal ikke settes opp slik at de kan være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene.
- c) Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelse dersom særlige hensyn taler for det.
- d) Innen kommunen må det ikke føres opp skilt, reklameinnretninger o.l. med større sammenhengende flate enn 15 kvm.
- e) Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Framspringet skal ikke være lenger ut fra husvegg enn at det er 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
- f) Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- g) Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

4. Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

- a) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene, eller virker sjenende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen/bygningsrådet. Jf. PBL §30-3.

9 Gjeldende planer

Kommuneplanrevisjonen omfatter ikke *Kommunedelplan Øyer Sør 2007-2015*, som videreføres i sin helhet.

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende kommunedelplaner:

Kommunedelplan for Tretten

Kommunedelplan for Tingberg

9.1 Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (PBL §11-8, 2. ledd, bokstav f)

Hensynssonene omfatter arealer hvor følgende reguleringsplaner skal gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Plan ID	Plannavn	Vedtaks år	Evt. merknader
	Hytteområder		
118	Mosetertoppen	2009	Kun en mindre del av planen
160b	Musdalsæter hyttegrend	2013	Vedtatt 2007, Endret i 2013 og 2017
163	Haugan	2012	I all hovedsak plan innenfor KDP ØS Innenfor KP arealdel er planen i hovedsak erstattet av 201506
201301	Hafjell skianlegg, Mosetertoppen	2015	I all hovedsak plan innenfor KDP ØS

Reguleringsplaner som utgår

252	Tingberg	1980	
323	Tingberg	1987	Boligdel av sentrumsplan fra 1980

Oversikt over vedtatte reguleringsplaner vises i vedlegg 1. Dersom det er motstrid mellom reguleringsplan i dette vedlegget og kommuneplanens arealdel, gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplan.

10 Eiendommer med arealbruksformål LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse - nåværende

Tomt nr.	Eiendomsnr.			Kart nr
	Gnr	Bnr	Fnr	
11	124	10		2
12	124	15		2
13	124	8		2
15	126	25		2
16	126	13		2
17	126	24		2
18	126	11		2
21	130	64		4
22	131	14		4
23	131	13		4
24	132	11,19		4
25	131	23		4
26	131	20		4
27	131	11		4
28	132	10		4
29	136	6		4
30	136	8		4
31	132	18		4
33	137	47		4
34	137	49		4
35	137	48		4
36	137	8		4
37	137	29		4
38	136	9		4
39	136	7		4
42	138	43,49		5
43	138	45		5
44	138	41		5
45	138	46		5
46	138	31		5
47	138	59		5
48	137	42		5
49	137	41		5
50	139	15		5
51	140	3	1	5
52	141	56		5
53	138	56		5
55	141	37		5
59	142	11		6
60	142	14		6

61	142	15		6
62	142	16		6
63	141	84		6
64	141	83		6
65	141	66		6
66	140	27		6
67	140	23		6
68	141	8		6
69	144	9		7
70	144	10		7
71	144	12		7
72	143	7		7
73	143	6		7
74	144	18		7
75	144	8		7
76	137	21		7
77	137	35		7
78	145	8		8
79	146	6, 7, 8		8
80	146	11		8
81	146	10		8
82	151	9		8
83	146	9		8
85	149 151	7 10		8
86	147	6		8
87	148	6		8
98	66	20		11
100	67	19		11
102	67	18		11
103	67	14		11
104	64	25		11
107	72	18		12
108	72	23		12
109	72	22		12
110	72	21		12
111	72	20		12
118	75	8		12
134	115	24		14
140	119	9		15

141	112	8		15
142	112	7		15
143	117	8		15
144	117	7		15
145	118	3		15
146	118	2		15
148	117	6		15
149	121	9		15
150	121	20		15
151	112	5		15
154	121	18		16
155	120	10		16
156	120	9		16
157	120	18		16
158	121	22		16
159	121	8		16
160	108	23		16
161	108	40		16
162	108	38		16
163	108	37		16
164	108	45		16
165	108	44		16
166	120	22		17
168	108	20		17
169	108	41		17
170	108	22		17
171	108	1	1	17
174	120	13		18
175	120	24		18
176	120	17		18
177	120	7		18
178	120	16		18
179	121	17		18
180	121	12		18
181	121	15		18
182	120	19		18
183	102	106		18
184	108	26		19
189	104	28		19
190	104	52		19
191	106	10		19
192	107	10		19
193	104	31		20
194	104	58		20
196	104	35		20

197	104	85		20
198	104	79		20
199	104	15		20
200	104	26		20
202	96	31		21
204	92	19		21
208	92	9		21
210	92	23		21
211	92	22		21
212	91	9		21
214	93	17		21
215	94	19		21
216	99	38		22
217	99	10		22
218	99	39,45		22
219	99	37,43		22
220	100	17		22
221	89	32		22
222	91	8		22
223	91	24		22
224	91	15		22
225	101	11		23
227	89	17		23
228	89	22		23
230	58	19,2		24
233	57	5		25
234	57	9		25
235	57	6		25
236	56	17		25
237	56	13		25
238	56	11		25
239	56	24		25
244	56	15		27
257	53	38		28
258	53	37		28
280	53	39		29
286	49	4		30
288	47	21		30
289	47	16		30
290	47	19		30
291	47	15		30
292	48	4		30
293	48	5		30
296	54	13		31
298	54	11		31

299	54	6		31
300	44	9		31
301	44	11		31
302	44	8		31
304	43	51		31
305	41	9		32
306	41	8		32
308	39	22		32
309	38	5		32
310	38	3		32
311	43	32		32
313	43	27		32
314	43	23		32
315	43	24		32
316	42	21		32
317	42	27		32
318	43	33		33
319	43	19		33
320	43	50		33
322	31	23		34
323	30	9		34

324	37	24		34
325	30	58		34
326	36	15		34
327	36	19		34
328	36	23		34
329	36	9		34
330	37	28		34
331	36	22		34
332	37	21		34
334	37	17		35
335	40	13		35
337	39	24,28		36
338	39	23		36
340	41	11		36
341	42	24		36

11 Eiendommer med arealbruksformål LSF - LNFR med spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Tomt nr.	Eiendomsnr.			Kartbl.nr.
	Gnr	Bnr	Festnr.	
1	114	6		1
2	114	9		1
3	112	10		1
4	112	4		1
5	115	16		1
6	113	7		1
7	112	11		1
8	115	1		1
9	155	1	321	1
10	155	1	382	1
11	155	1	120	2
12	155	1	341	2
13	155	1	342	2
14	155	1	40	2
15	155	1	842	2

16	104	46		3
17	108	46		3
18	108	53		3
19	108	27		3
20	108	49		3
21	108	52		3
22	108	24		3
23	108	34		3
30	91	7		4
31	91	1	1	4
31	93	12		4
32	91	1	2	4
32	93	13		4
33	91	11		4
34	91	10		4
35	96	18		4
36	96	23		4

37	100	46		4
38	89	34		4
39	100	39		4
40	94	17		4
45	155	1	267	5
46	155	1	260	5
47	155	1	113	5
48	155	1	83	5
54	155	1	25	5
55	155	1	262	5
56	155	1	263	6
57	155	1	264	6
60	155	1	128	7
61	155	1	266	7
62	155	1	281	7
65	155	1	466	8
102	43	48		10
103	43	45		10
104	39	6		10
105	39	29		10
106	39	9		10
108	39	11		10
109	39	12		10
110	39	18		10
111	39	17		10
112	39	19		10
113	39	16		10
114	39	15		10
115	39	14		10
116	39	13		10
117	39	7		10
118	36	21		11
119	36	20		11
120	36	1	1	11
121	36	1	2	11
122	37	18		11
123	31	59		12
124	27	10		13
125	27	11		13
126	18	23		14
127	27	13		14
128	25	4		14
129	155	1	72	15
130	155	1	572	16
131	155	1	571	16

133	155	1	569	16
134	155	1	126	16
166	155	1	570	16
135	155	1	39	17
136	155	1	573	17
137	155	1	574	17
138	155	1	93	17
139	155	1	43	17
140	155	1	830	17
141	155	1	84	17
142	155	1	16	17
143	155	1	66	17
144	155	1	575	17
145	155	1	703	17
146	155	1	106	17
169	155	1	46	17
153	155	1	643	20
154	155	1	634	20
155	155	1	635	20
156	155	1	27	20
157	155	1	59	21
158	155	1	636	21
159	155	1	60	22
160	155	1	54	22
170	124	9		24
171	124	14		24
172	124	4		24
173	123	7		24
174	126	10		24
175	126	17		24
176	126	26		24
177	127	8		24
178	127	11		24
179	126	18		24
180	126	12		24
181	126	15		24
182	126	14		24
183	127	7		24
185	127	12		24
196	123	12		24
197	128	13		24
198	128	16		24
199	128	14		24
200	127	6		24
201	122	30		24

202	122	31		24
203	125	9		24
204	125	10		24
205	125	4		24
206	124	12		24
207	122	17		24
241	129	7		26
242	138	63		26
243	169	6		26
244	137	46		27
245	137	45		27
246	138	61		27
247	141	65		27
248	141	51		27
249	137	12		27
250	137	15		27
251	137	32		27
252	137	53		27
253	140	25		27
254	133	17		27
255	138	40		27
256	138	54		27
257	136	5		27
258	136	14		27
259	131	28		27
260	132	17		27
261	132	16		27
262	141	72		27
263	130	100		27
264	141	45		27
265	131	19		27
266	131	18		27
267	131	25		27
268	144	11		27
269	130	73		27
270	144	17		27
271	130	87		27
272	130	88		27
273	131	17		27
274	135	12		27
275	135	10		27
279	138	23		27
280	151	11		28
281	150	2		28
282	149	11		28

283	148	2		28
284	63	7		29
286	61	2		29
287	61	4		29
288	63	6		29
289	61	5		29
300	114	13		30
301	113	9		30
302	113	6		30
303	115	23		30
304	121	16		31
305	108	1	2	31
310	92	20		32
311	92	11		32
312	92	10		32
315	98	79		32
316	98	62		32
320	99	41		32
321	100	30		32
323	100	23		32
409	97	55		32
325	89	38		33
326	89	19,33		33
334	47	18		36
335	43	38		37
336	43	36		37
337	44	5		37
338	43	22		37
339	43	34		37
340	42	18		37
341	42	19		37
342	42	15		37
343	42	27		37
411	42	25		37
346	45	5		38
348	126	20		39
349	141	61		40
350	140	26		40
351	141	47		40
352	141	58,59		40
353	141	53		40
354	141	55,64		40
355	141	63		40
357	139	12		41
358	138	58		41

359	138	57		41
360	138	53		41
361	138	24		41
362	138	48		41
364	138	47		41
365	137	30		41
366	141	27		42
367	141	41		42
369	141	39		42
370	141	73		42
371	138	42		42
372	138	39		42
373	137	56		42
376	131	3		43
377	132	13		43
378	132	12		43
	131	15		43
380	137	55		44
381	143	8		44

382	137	25		44
383	137	22		44
384	137	27		44
385	137	24		44
386	137	28		44
387	137	26		44
388	145	7		44
389	137	20		44
392	147	8		45
393	149	8		45
405	67	11		47
426	155	1	332	49
490	155	1	20	52
491	155	1	384	52
492	155	1	36	52
493	155	309		52
494	155	1	94	52
496	155	1	8	52
500	155	1	333	53

Vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner

Plan ID	Plannavn	Vedtaks år	Evt. merknader
Hytteområder			
154	Våssjøen II	1995	
156a	Nordre Veslesæter	2013	Vedtatt 2009, Endret 2013
157	Søre Grønåsen hyttegrend	1993	
158	Steinmyrhaugen	1993	
159	Hundbergslia	2005	
Boligområder			
321	Tingberg nord	2010	
322	Tingberg Vest	2004	Delvis erstattet av ID201206
332	Tingberg boligfelt, del 3	2010	
351	Stav	1974	
352a	Stav øvre	2015	Vedtatt 2001, mindre endring 2015
353	Bådstøsvingen	1989	
354	Furumoen 10, 14 og 16	2011	
201206	Tingberg Vest II	2012	
Næringsplaner			
251	Brattbakken	1999	
253	Tretten sentrum	1997	
254	Stavsplassen	2008	
255	Tingberg industriområde	2010	
201103	Tjønnlykkja	2012	
Offentlige formål			
401	Barnehagetomt Tretten	1994	
201207	Vidarheim barnehage	2013	
201303	Øyer helsehus	2014	Erstatter Tretten Sjukeheim 403
Trafikkformål			
506	Rv 254 - Ny forbindelse over Lågen på Tretten	2007	
507	E6 Tingberg Tretten	2007	Div. endringer i 2009
508	E6 Granrudmoen- Tingberg	2007	Med unntak av forretningsareal i Tingberg sentrum
509	GS-veg Granrudmoen Tingberg	2005	
201106	Fv - Linnlykkja-Vassrud, opprustning	2011	
201305	GS-veg Tjønnlykkja- Aurvoll skole	2015	Deler av planen er uten rettsvirkning.
Spesialområder			
603	Våsjøen - grustak	2004	All masse uttatt
609	Hovdefossen massetak	2009	Nedlagt 2013
610	Losna Isbane	2010	
201105	Rabben grustak nord	2011	