



ØYER KOMMUNE

Planbestemmelser

Kommunedelplan Øyer sør, 2024-2034



Foto: Mette Banken

Versjon 31.03.2025

Innholdsfortegnelse

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	5
1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL §11-9)	5
1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)	5
1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)	5
1.3 Forholdet til jordloven.....	5
1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)	5
1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)	6
1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5).....	6
1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5).....	6
1.8 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5).....	6
1.9 Bærekraftige løsninger/energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)	7
1.10 Renovasjon (PBL § 11-9, nr. 3).....	7
1.11 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)	7
1.12 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)	8
1.13 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6).....	8
1.14 Bevaring av bygninger, kulturminner og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7).....	8
1.15 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)	9
1.16 Overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)	9
1.17 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3).....	9
1.18 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)	9
1.19 Matjord (PBL § 11-9, nr. 8)	9
1.20 Vann og avløp (PBL § 11-9, nr. 3)	10
1.21 Byggegrenser langs jernbane og veg, samt avkjørsler (PBL § 11-9, nr. 3 og 5).....	10
2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)	11
2.1 Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg	11
2.2 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	11
2.2.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse:	11
2.2.2 Boligbebyggelse- framtidig.....	11
2.2.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger	12
2.3 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	12
2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse.....	12
2.4 Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	13
2.5 Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	13

2.6	Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og §11-9 nr. 1 og 5)	13
2.7	Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	13
2.7.1	Fellesbestemmelser for råstoffutvinning	13
2.7.2	Råstoffutvinning - framtidig	13
2.8	Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	14
2.8.1	Næringsbebyggelse- framtidig	14
2.9	Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	14
2.9.1	Fritids- og turistformål- framtidig.....	14
2.10	Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	15
2.11	Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	15
2.12	Uteoppholdsareal.....	15
2.13	Grav og urnelund.....	15
2.14	Kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	16
2.14.1	Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål – framtidig	16
2.14.2	Kombinert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og næring - framtidig,.....	16
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4).....	17
3.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
3.2	Bane.....	17
3.3	Parkering	17
3.4	Gang- og sykkelveg.....	17
3.5	Turveg/turdrag (1140).....	17
4	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 nr.3).....	17
4.1	Fellesbestemmelser for grønnstruktur	17
4.2	Kombinert grønnstrukturformål – framtidig.....	17
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT(PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2)	18
5.1	LNFR: Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.....	18
5.1.1	Landbruksbebyggelse i LNFR-område	18
5.1.2	Kårbolig.....	19
5.1.3	Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område.....	19
5.1.4	Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2)	20
5.2	LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)	20
5.3	LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2).....	21

6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG(PBL § 11-9, nr. 6)	21
6.1	Fellesbestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	21
6.2	Drikkevann.....	21
6.3	Naturområde.....	22
6.4	Friluftsområde.....	22
7	HENSYNSSONER(PBL § 11-8)	22
7.1	Sikringssoner (PBL § 11-8 a)	22
7.1.1	Sikringssonene- område for grunnvannsforsyning (H110).....	22
7.1.2	Sikringssone for Hafjell værradar (H190).....	24
7.2	Faresoner (PBL § 11-8 a).....	24
7.2.1	Soner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred (H310).....	24
7.2.2	Soner for flom (H320).....	25
7.2.3	Høyspent (H370)	25
7.3	Støysoner (PBL § 11-8 a), H220	25
7.4	Infrastruktursone (PBL § 11-8b), H410	25
7.5	Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8c).....	25
7.5.1	Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530).....	25
7.5.2	Sone med særlige hensyn til Landskap (H550_1 – H550_2)	26
7.5.3	Sone med særlige hensyn til naturmiljø (H560_01 - H560_35)	26
7.5.4	Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570_01 – H570_41)	26
7.5.5	Sone med særlige hensyn til sikring av mineralressurser (H590_1)	27
7.6	Sone med båndlegging i henhold til andre lover (PBL § 11-8 d)	27
7.6.1	Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (H720_01-02)	27
7.6.2	Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (H730_01 - H730_48).....	27
7.6.3	Sone med båndlegging etter energiloven (H740)	27
8	BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 11-9)	28
8.1	Bestemmellesområde flom- og overvannstiltak.....	28
8.1.1	Fellesbestemmelser for bestemmellesområdet.....	28
8.1.2	Lisæterbekken (#101-#102).....	28
8.1.3	Nørdre Slåbekken (#201).....	28
8.1.4	Dalanbekken/Skurgrasbekken (#401-#403)	28
8.1.5	Lysa (#601-#604)	29
8.1.6	Kleivbekken (#701-#704).....	29
8.1.7	Gunnerheimbekken (#801-#802)	30

Veiledning til planbestemmelsene for kommunedelplan for Øyer sør

Kommunedelplanen gjelder for de områder som framgår av tilhørende plankart, datert 28.03.2025. Planen gir både overordna og detaljerte føringer for nye reguleringsplaner og tiltak innenfor planområdet. Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes. Arealformål i kommunedelplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplaner. Dette vil si at tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommunedelplanen. Til kommunedelplanen følger det også tematiske kart som viser noen tema som er skilt ut fra plankartet.

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer (dette dokumentet) er inndelt slik:

Kapittel 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer. Disse gjelder uavhengig av arealformål.

Kapittel 2-6: Bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformålene i plankartet.

Kapittel 7: Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner. Disse er knyttet til hensynssonene i plankartet og viser spesielle hensyn som skal ivaretas ved regulering eller for tiltak.

Kapittel 8: Bestemmelser og retningslinjer knyttet til bestemte arealer (bestemmelsesområder) i plankartet.

Planbestemmelsene hører sammen med plankartet som er rettslig bindende for all arealbruk innenfor planområdet til kommunedelplan for Øyer sør. Bestemmelsene er juridisk bindende, og retningslinjene utdyper bestemmelsene gjennom å veilede og informere. Planbestemmelsene er bygd opp slik at de juridisk bindende bestemmelsene står i rammer med retningslinjene under i kursiv. For enkelte planbestemmelser er det innledningsvis beskrivende informasjon som utdyper bl.a. hensikten og bakgrunnen for planbestemmelsen.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL §11-9)

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)

- A. Der det ikke foreligger reguleringsplan eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 1.2, skal kommunedelplanen gjelde.

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

- A. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens §20-1 bokstav a, d, g, k, l og m.
Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger som er angitt som samferdselslinje.
- B. For større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, 3. ledd.
- C. Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b og e og § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommunedelplanen.
- D. Områder avsatt til framtidig arealformål/samferdselslinje som er unntatt fra plankravet:
- Område B103.
 - Område B105, dersom det utvikles med inntil to boligtomter.
 - Områdene P101 og LNFR102.
 - Fjellstien gangtrase dersom den etableres med bredde inntil 2 meter.
 - Fjellstien sykkeltrase dersom den etableres med bredde inntil 3 meter.

Retningslinjer:

- 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

- A. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

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

- A. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. kap. 2, må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.
- B. Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, boligpolitiske tiltak, samt andre tiltak som er nødvendig for at områder vil fungere hensiktsmessig, skal vurderes.
- C. Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

Retningslinjer:

- a) *Gjennom reguleringsplaner kan det i bygge- og anleggsområdene, vist på kommunedelplanens arealplankart, settes rekkefølgekrav som kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale. Dersom kommunestyret åpner for regulering som ikke er i tråd med kommunedelplanens arealplankart, kan det likeså settes slike rekkefølgekrav.*

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

- A. Ved regulering skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav. Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, iht. kap. 2, kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert:
- vi. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
 - vii. Vurdering av behov for kommunale boliger.
 - viii. Det må etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4 km. For øvrig må det være trafikksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass.
 - ix. Trafikksikker adkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
 - x. Opparbeidet adkomst/kjøreveg, parkeringsarealer, ev. holdeplass for kollektivtrafikk.
 - xi. Parkering.
 - xii. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
 - xiii. Mulighet for varelevering og renovasjon.
 - xiv. Vann og avløp.
 - xv. Energiforsyning.
 - xvi. Håndtering av overvann.
 - xvii. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
 - xviii. Nødvendig tiltak mot støy.

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

- A. Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved nybygg, rehabilitering og ombygging skal det legges vekt på at alle offentlige bygg, næringsbygg, felles områder og uteområder kan brukes av alle mennesker, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.
- B. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.
- C. Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.

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

- A. Ved etablering av nye boligområder skal det legges til rette for gode felles leke- og uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle, der disse arealene ikke allerede er opparbeidet.
- B. Alle arealer skal tilrettelegges for universell utforming, jf. pkt. 1.6.

Retningslinjer:

- a) *Leke- og uteoppholdsarealer bør være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder.*

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 60m ²	1,5
Leiligheter 60 ² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte	2
Fritidsleilighet/utleieleilighet over 60m ²	1,5
Fritidsleilighet/utleieleilighet 60m ² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte/fritidsleilighet/utleieleilighet i sentrum	1
Kontor- og forretningsbebyggelse -pr 50 ² brutto gulvflate	1
Industri- og lagerbebyggelse – pr. 100m ² , eller minst 15 plasser pr. 20 ansatte	1
Hotell -pr rom	1
Restaurant- pr. sitteplass	0,3
Institusjon -pr. 50m ²	1

- C. Parkeringsbehov for andre bygg/formål som ikke er listet i bestemmelsene, må avklares i reguleringsplan eller byggesak.
- D. Ved bruksendring iht. PBL § 20-1 bokstav d gjøres bestemmelsene også gjeldende for eksisterende bebyggelse.
- E. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempinger i overnevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

Retningslinjer:

- a) Ved redegjørelse kan det vurderes mindre avvik fra parkeringskravene.

1.9 Bærekraftige løsninger/energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)

Definisjoner:

Bærekraftige materialer: Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

Bærekraftige energiløsninger: Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energiutveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

1.10 Renovasjon (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Det skal redegjøres for renovasjon i reguleringsplaner og byggesøknader.
- B. Det skal være renovasjonsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å bruke kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

1.11 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av reguleringsformål. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.
- B. Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis framføres i veg.
- C. Plassering av bygninger over lav- og høyspentkabler tillates ikke.

1.12 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, bør legges i tilknytning til evt. grønnstruktur.*
- b) *Grønncorridorer som gir nødvendig rom for både turveger, vegetasjon og planteliv bør sikres ved utbygging av nye byggeområder.*
- c) *Fortetting i eldre byggeområder bør ikke medføre at grønnstrukturen forringes, men at kvaliteten på slike områder derimot heves.*

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

- A. All utbygging skal underordne seg og tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som vassdrag, omkringliggende høydedrag, 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 redegjøre for massebalanse og muligheten for deponering av overskuddsmasser, samt redegjøre for hvilke alternativer for håndtering av overskuddsmasser som foreligger.

1.14 Bevaring av bygninger, kulturminner 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).

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 Tjodvegen, Pilegrimsleden og gjenværende strekninger av den gamle kongevegen.*
 - *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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.*
- c) *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, skiløyper, turveger og andre veger, VA-anlegg og*

e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

- d) *SEFRAK-registrerte bygninger bør 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.*

1.15 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)

- A. Støyømfintlige 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 Overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygging/rehabiliteringer skal overvann håndteres lokalt. Naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor disse er valgt bort.
- B. Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

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

- A. Det vises til den til enhver tid gjeldende temaplan for sti og løyper i Øyer kommune.
- B. For nye strekninger skal løsning avklares iht. Sti- og løypeplan.
- C. Viktige stier, turveger og skiløypetraser som blir berørt av utbygging, skal bevares eller det skal sikres at disse legges om slik at tidligere ferdsel ivaretas.
- D. 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.

1.18 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)

- A. Med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense, er tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, med unntak av PBL §20-1 bokstav m, ikke tillatt nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen og 50 m fra innsjøer, elver og bekker med årssikker vannføring.
- B. I sone på 100 m og 50 m langs vassdrag, jf. pkt. A skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- C. Vassdrag, eller deler av disse, skal ikke lukkes.
- D. Langs vassdrag/myrområder skal det opprettholdes et minimum seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte til hver side. Den endelige bredden skal fastsettes med utgangspunkt iblant annet de økologiske funksjonene som kantvegetasjonen skal ivareta.
- E. Krysning av vassdrag med hogst-/anleggsmaskiner ol. skal kun gjøres der det er etablert permanente krysninger, som bruer/klopper/kulverter/stikkrenner.

1.19 Matjord (PBL § 11-9, nr. 8)

- A. For tiltak innenfor et planområde som medfører at matjordlaget på dyrka mark fjernes, skal matjorda tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder.

- B. For reguleringsplaner eller tiltak som medfører at dyrka mark fjernes skal det utarbeides en plan for gjenbruk av jordmasser (matjordplan).

1.20 Vann og avløp (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. I nye reguleringsplaner skal det utarbeides en vann- og avløpsplan som redegjør for at eksisterende og planlagt VA-anlegg vil ha tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utbyggingen, herunder også trykkforhold og bassengkapasitet.

Retningslinjer:

- a) I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann og avløpsledninger, samt etablering av tilhørende infrastruktur. Ev. tiltak godkjennes av Øyer kommune. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet.
- b) Traséer for vann og avløp som ikke legges i veg, bør revegeteres/tilsås med stedegne arter.

1.21 Byggegrenser langs jernbane og veg, samt avkjørsler (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)

- A. Det skal innhentes tillatelse fra kjørevegens eier dersom det omsøkes tiltak innenfor byggegrensen til jernbanen, 30 m regnet fra nærmeste spors midtlinje, jf. jernbanelovens § 10.

Retningslinjer:

- a) For kommunale veger utenfor regulerte områder er byggegrense 15 m fra senterlinje veg.
- b) Nye avkjørsler til fylkesveger plasseres og utformes i samsvar med vedtatt funksjonsklasseinndeling vedtatt av Innlandet fylkesting, med tilhørende holdningsklasser og byggegrenser.
- c) Langs offentlig veg gjelder følgende byggegrenser fra senterlinje veg om ikke annet er bestemt gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan:

FUNKSJONSKLASSE	BYGGEGRENSE	GJELDER FOR
A – Nasjonal hovedveg	50 m	E6
B – Regional hovedveg	50 m	
C – Lokal hovedveg	30 m	
D – Lokal samleveg	20 m	2522, 2532, 2560 (sør for kryss Nermosvegen-Sørbygdsvegen)
E – Lokal adkomstveg	15 m	2560 (nord for kryss Nermosvegen-Sørbygdsvegen)

- d) Byggegrensene vist i tabellen over, pkt. c, er iht. vegloven §29. Ved fravik må det søkes dispensasjon hos aktuell myndighet.

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

2.1 Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg

- A. Innen kommunedelplanområdet gjelder kommunens lokale forskrift for nedsatt konsesjonsgrense (FOR-2007-10-10-1132). Denne gjelder for:
1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig
 2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

Retningslinjer:

a) *Det skal legges til rette for næringsområder for storhandel, industri og logistikk i tilknytning til ny E6 utbygging ved Ensby.*

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

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommunedelplanen 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. Veileder om grad av utnytting gjelder for målereglene.

2.2.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse:

- A. For frittliggende småhusbebyggelse skal maksimal møne- og gesimshøyde være: 9,5 m / 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For konsentrert småhusbebyggelse skal maksimal møne- og gesimshøyde være: 10,5 m / 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- B. På byggeområder som er egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate gulv i 1. etg. (etasjeskille). Synlige grunnmurer under sokkelfront skal ikke være høyere enn 30 cm.
- C. For frittstående garasje skal mønehøyde ikke overstige 5,5 m og gesimshøyde ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- A, B og C gjelder for bebyggelse i områder som ikke er regulert eller skal bli det. For fremtidig bebyggelse skal reguleringsplanen gi bestemmelser for takvinkel, møne- og gesimshøgder, sokkel og grunnmurshøyder i hovedsak med utgangspunkt i pkt. A, B og C.
- D. Områder for lek skal være sikret i forhold til en trafiksikker adkomst fra boligområder.
- E. 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 tomte senere kan deles uten at tomteutnyttelsen på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og adkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.

Retningslinjer for boliger:

a) *Bygningene på en tomt, bør ha et ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.*

Retningslinjer for regulering av boligområder:

- a) *I byggeområde for boliger bør det reguleres slik at veger, gang- og sykkelveger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte og tilpasset eksisterende terreng.*
- b) *Ved regulering tas det stilling til størrelse på tomtene, og bl.a. vurdere muligheter for bygging av tomannsboliger eller oppføring av konsentrert småhusbebyggelse.*

2.2.2 Boligbebyggelse- framtidig

Nye områder for framtidig boligbebyggelse, er markert på plankartet med betegnelsen B. Til områder avsatt til framtidig boligbebyggelse stilles det følgende områdevis krav B101, B102, B103, B104, B105, B106 og B107, jf. punkt 1.2D.

2.2.3 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 kommunedelplanen.

- A. 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.*

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

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommunedelplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger og områder avsatt til fritidsbebyggelse som ikke er omfattet av reguleringsplan. Veileder om grad av utnytting gjelder for måleregler. Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med FB. Veileder om grad av utnytting gjelder for måleregler.

- A. Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet. Samlet kan byggene ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 240 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Anneks kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 30 m².

2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

- A. Alle bygninger og veger skal planlegges og utformes slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.
- B. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal totalt ikke overskride 3,0 m.
- C. 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 (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm. For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2 m og maksimal mønehøyde 8,65 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke «oppstugu». Parkering i sokkel kan tillates, også med sjakting for garasjeport. For byggeareal der terreng er brattere enn 1:4, skal det bygges med sokkeletasje.
- D. Terrasser (på bakkeplan) i tilknytning til fritidsboliger kan oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal (BYA). Terrassene skal være i tre eller stein og uten takoverbygg. Det tillates rekkverk på terrasser og grind for å stenge terrassearealet for beitedyr.
- E. Inngangsparti kan beskyttes mot beitedyr i form av rekkverk. Maksimalt avstengt område må avgrenses til inngangspartiet og terrassen.
- F. Det tillates oppført én levegg (skjermvegg) lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,5 meter. Leveggen skal være forbundet med hovedbygningen (hytteenheten).
- G. For leilighetsbygg er maksimal mønehøyde 16 m målt fra topp grunnmur. 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 (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.
- H. For frittliggende fritidsbebyggelse gjelder:
Utnyttelse av areal under bakken tillates kun innenfor grensene av bygningen over bakken (innenfor fotavtrykket). Det tillates kun ett plan under 1. etasje, som kjeller eller sokkel. Dette

- gjelder uavhengig av om planet regnes som etasje etter grad av utnytting.
Anneks, uthus og garasje tillates kun oppført på ett plan, uten kjeller eller sokkel.
- I. Terrenginnngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlig på stedet.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse:

- a) Alle bygg på tomten bør ha samme takutforming.

Retningslinjer for regulering av byggeområder for fritidsbebyggelse:

- a) Terreng med større helling enn 1:4 bør ikke bygges ut.
b) Det tillates ikke planering av masser utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, atkomstveger og ledningsgrøfter.
c) Solceller på tak/veggfasader: Tiltaket må gjøres på en måte som ikke i betydelig grad påvirker omgivelsene og slik at tiltaket i seg selv ikke i vesentlig grad bidrar til å påvirke bygg negativt estetisk.

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

Det tas utgangspunkt i gjeldende sentrumsplan.

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

Arealbruksformålet «Forretning» omfatter nåværende bebyggelse i planområdet avsatt til slikt formål.

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

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates tiltak som areal for skole, barnehage, behandlingsinstitusjoner, omsorgsboliger, kulturtilbud, forsamlingslokaler, kommunaltekniske anlegg osv.

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

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende og fremtidig masseuttak i form av fjell, stein-, sand- og grusuttak.

2.7.1 Fellesbestemmelser for råstoffutvinning

- A. For uttak av mineralsk råstoff gjelder i tillegg til plan- og bygningsloven, mineralloven og forurensingsloven med tilhørende forskrifter.
- B. 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. Samlet uttak av mineralforekomster på mer enn 10 000 m² urørt masse krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.
- C. Reguleringsplan skal i nødvendig grad avklare uttaksdybde, uttaksrekkefølge, sikring, drift, istandsetting av området og etterbruk. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 10 år. Terreng i etappene skal rehabiliteres/tilpasses etterbruken så snart det er praktisk mulig, senest i løpet av tre år.
- D. Innenfor uttaksområdene tillates det mellomlagring, lagring av ferdig tilvirket masse og deponering av rene masser. Dette skal ikke være til hinder for uttak av drivverdige masser.

2.7.2 Råstoffutvinning - framtidig

Områder for framtidig råstoffutvinning er avsatt med bokstavene RU.

Områder avsatt til framtidig råstoffutvinning RU101 Dalan grus II og RU102 Bakstad søndre.

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

Arealbruksformålet næringsbebyggelse omfatter framtidig eller nåværende næringsbebyggelse – utenfor planområdet til Øyer sentrum.

Formålet omfatter bevertning, hotell, overnatting (kommersiell drift), kontor-, industri-, lager og håndverksvirksomhet.

2.8.1 Næringsbebyggelse- framtidig

Nye områder for framtidig næringsbebyggelse, er markert på plankartet med betegnelsen NÆ. Til områder avsatt til framtidig næringsbebyggelse stilles følgende områdevis krav:

NÆ 101 Viken sag:

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates næring i form av industri-, lager- og håndverksvirksomhet.

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

Arealbruksformålet fritids- og turistformål omfatter nåværende og framtidig næringsbebyggelse innen reiselivsnæringa i form av hytter og fritidsleiligheter til utleie, hotell, motell, fjellstuer, kaféer, campingplasser o.l.

- A. Det skal legges opp til høy utnyttelsesgrad. Gesims og mønehøyde avklares i reguleringsplan. Takform skal som hovedregel være saltak. Store bygningsvolumer bør deles opp for å dempe det visuelle inntrykket.
- B. For campingplasser gjelder; campingenheten skal ikke overstige 75 m² og ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 meter over bakken. I en campingenhet inngår en campingvogn, bobil, villavogn, husvogn o.l. med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk. Avstandskrav mellom campingenheter fremgår av TEK.

Retningslinjer for inngåelse av utleieklausul for fritidsleiligheter:

a) Iht. retningslinjer gitt av Veileder til kommuneplanens arealdel, datert april 2021, 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.

2.9.1 Fritids- og turistformål- framtidig

Nye området for framtidig fritids- og turistformål, er markert på plankartet med benevnelsen FTU. Til områder avsatt til framtidig fritids- og turistformål stilles følgende områdevis krav:

FTU101 Midtjorde:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området.
- B. God arealutnyttelse skal vektlegges, men det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.
- C. Det tillates oppført utleieenheter i form av leiligheter.

FTU102 Sør lia Øvre:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området.
- B. God arealutnyttelse skal vektlegges, men det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.

C. Det tillates oppført utleieenheter i form av leiligheter.

FTU103 – Midtjordet-øvre:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området.
- B. God arealutnyttelse skal vektlegges, men det skal tas hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse.
- C. Det tillates oppført utleieenheter i form av leiligheter.

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

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg» omfatter i all hovedsak Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf, Øyer idrettsanlegg, Mosetertoppen skistadion, og avklarte skiløyper i reguleringsplan eller søknad.

- A. Alpintraseer og -heiser: Innenfor formålet kan det etableres heisanlegg, nedfarter, snøproduksjonsanlegg og andre nødvendige tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet. Området tillates tilrettelagt for aktiviteter som alpint, sykling, turstier/turveger og lignende, samt landbruk.
- B. Mosetertoppen skistadion: Innenfor formålet kan det etableres skiløyper, rulleskiløyper, snøproduksjonsanlegg og andre tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet. Det skal sikres mulighet for beredskapsveg mellom Haugan og Mosetertoppen ved planlegging av nye tiltak i området.
- C. Hafjell golf: På golfbanens område kan det tilrettelegges for skiløyper og skilekaktivitet på vinterstid. Det kan i den sammenheng etableres belysning for lysløype.

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

Arealbruksformålet omfatter eksisterende areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur i planområdet – dvs. renseanlegg, høydebasseng, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning, renovasjon, demning osv.

- A. Innenfor området angitt med formålet *Andre typer bebyggelse og anlegg*, tillates det bebyggelse og anlegg i tilknytning til virksomheten uten krav om reguleringsplan.
- B. Materiale i fasade skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

2.12 Uteoppholdsareal

Arealformålet omfatter felles uteoppholdsareal og trafikkfrie snarveger gjennom småhusbebyggelse.

- A. På uteoppholdsareal kan det etter avtale med grunneier tillates elementer som fremmer felleskapets bruk av området, eksempelvis gapahuk, grillplass, benker samt installasjoner for lek. Søknadspliktige tiltak skal omsøkes.
- B. Trafikkfrie snarveger skal ikke privatiseres og det er ikke anledning til å deponere hageavfall eller andre elementer som hindrer fri passasje.

2.13 Grav og urnelund

Arealformålet omfatter Bruvin gravlund ved Brynssvea.

2.14 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I egenskapene for formålene i plankartet er det angitt hvilke formål som inngår i det kombinerte formålet.

2.14.1 Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål – framtidig

Nytt område for framtidig fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, er markert på plankartet med betegnelsen FB/FTU101, 103 og 104. Til området stilles det følgende krav:

FB/FTU101:

- | | |
|----|---|
| A. | Det kreves felles reguleringsplan for området. |
| B. | Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse med minimum 40% BYA. |

FB/FTU103 (Gaia nord):

- | | |
|----|---|
| C. | Det kreves felles reguleringsplan for området. |
| D. | Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse med minimum 40% BYA. |

FB/FTU104 (Favntoppen/Buåsen):

- | | |
|----|---|
| E. | Det kreves felles reguleringsplan for området. |
| F. | Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse med minimum 40% BYA. |

2.14.2 Kombinert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og næring - framtidig,

Nytt område for framtidig fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og næring, er markert på plankartet med betegnelsene FB/FTU/NÆ101-106.

FB/FTU/NÆ101-104 (Gaia sør):

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Det kreves felles reguleringsplan for områdene FB/FTU/NÆ101-104.• Det tillates fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, bevertning, hotell og overnatting (kommersiell drift), samt kontor og lager tilknyttet virksomheten.• Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40% BYA. |
|--|

FB/FTU/NÆ105 (Olympatunet):

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Det kreves felles reguleringsplan for området.• Det tillates fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, bevertning, hotell og overnatting (kommersiell drift), samt kontor og lager tilknyttet virksomheten.• Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40% BYA. |
|--|

FB/FTU/NÆ106 (Bunnstasjon):

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Det kreves felles reguleringsplan for området.• Det tillates fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, bevertning, hotell og overnatting (kommersiell drift), samt kontor og lager tilknyttet virksomheten.• Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40% BYA. |
|--|

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4)

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet omfatter areal til gate-/veggrunn, gang- og sykkelveger og jernbanens areal.

3.2 Bane

Jernbane er vist med planformål bane på plankartet. Det er ikke foreslått nye områder med arealbruksformål bane i planområdet.

3.3 Parkering

Eksisterende parkeringsplasser med arealformål parkering, er vist på plankartet. Nytt område for framtidig parkeringsformål, er markert på plankartet med benevnelsen P.

3.4 Gang- og sykkelveg

Bestemmelsen gjelder for linjesymbol gang- og sykkelveger i plankartet som ikke er realisert.

A. Løsning på de ulike strekningene skal avklares gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

a) Prioritert løsning er separat gang- og sykkelveg. Fortau kan aksepteres, etter avtale med vegeier, på enkelte strekninger der det er areal- og terrengmessige forhold som tilsier at det ikke er mulig å realisere separat gang- og sykkelveg. Trafikksikre løsninger vektlegges.

3.5 Turveg/turdrag (1140)

- A. Skiløyper/turdrag skal reguleres inn i alle nye reguleringsplaner som berører løypenettet.
B. For nye strekninger skal løsning avklares iht. Sti- og løypeplan.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 nr.3)

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Fellesbestemmelsene omfatter formålene blå/grønnstruktur, friområde, turdrag, parker, naturområder og overvannstiltak.

- A. Eksisterende friområder eller naturområder skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.
B. Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillates uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pkt. 1.2.
C. Langs Lågen kan det tillates en forsiktig og skånsom tilrettelegging for friluftsmål.

4.2 Kombinert grønnstrukturformål – framtidig

Formålet med benevnelse OVT/VS101 omfatter areal mellom Hafjell golf, samt eksisterende og framtidige boliger i nord (B102).

OVT/VS101:

- A. Det kreves felles reguleringsplan for området sammen med boligområdene B101 og B102.
- B. Område angitt som kombinert grønnstrukturformål er regulert til vegetasjonsskjerm/overvannstiltak og skal fungere som skjermbelte mot golfbanen. Området skal kunne håndtere overvann.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT(PBL § 11-7 nr. 5 og §11-11 nr. 2)

Det er avsatt tre kategorier LNFR-arealer i planen:

- a) LNFR – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Se pkt. 5.1.
- b) LSB – LNFR-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse. Se pkt. 5.2.
- c) LSF – LNFR-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse. Se pkt. 5.3.

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

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommunedelplankartet er vist som LNFR-område, jf. pkt. a) 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. Tiltak for vedlikehold og rehabilitering av spredt avløp tillates.
- C. I LNFR-områder tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.
- D. I LNFR-områder vist som fremtidige LNFR102, kan det tillates enkel opparbeidelse for parkering og opparbeiding/overflatedyrkning for beitebruk og grasproduksjon.

Retningslinje:

- a) *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, seterbebyggelse og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri, samt anlegg for foredling av egenproduserte 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.

Retningslinjer:

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

5.1.2 Kårbolig

- 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.

- A. 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.*
- 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 adkomst 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:

- a) *Omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust i Øyer statsallmenning krever i tillegg til samtykke fra Øyer kommune, samtykke fra Øyer fjellstyre og Statskog SF.*
- b) *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.*
- c) *Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse innen hensynssone kulturlandskap bør unngås, alternativt underlegges strenge krav mht. framtidig eksteriørmessige endringer av bebyggelsen.*
- d) *Omdisponering skal ikke være til ulempe for annen jord- og seterbruk i området.*
- e) *Omdisponering skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologiske mangfold.*

f) 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 kap. 19. Ved eventuell dispensasjon for etablering av ny bolig eller fritidsbebyggelse, skal mål og strategier for bolig- og fritidsbebyggelse legges til grunn ved behandling, jf. planbeskrivelsen.

Retningslinje for søknad om dispensasjon for boligbebyggelse i LNFR:

a) Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av boligbebyggelse innenfor LNFR, bør utforming av bebyggelsen, utnyttingsgrad 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 innenfor LNFR legges følgende til grunn, dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt:

- b) Regler for antall bygg, utnyttelse og størrelse osv. gitt i pkt 5.3 legges til grunn.
- c) Regler for utforming av fritidsbebyggelse er gitt i – pkt. 2.3.1- Fritidsbebyggelse.
- d) Der fritidseiendommen ligger i tilknytning til seterlandskap bør det vektlegges hensyn til øvrig seterbebyggelse og seterlandskapet.
- e) 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:

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

Retningslinjer for søknad om dispensasjon for fremføring av strøm i LNFR:

- a) Arbeid i forbindelse med fremføring av strøm bør utføres så skånsomt som mulig, og på en slik måte at terrenginngrep blir minst mulig omfattende.
- b) Kabeltraseer som ikke legges langs veg, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

5.2 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (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 kommunedelplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LSB -LNFR med spredt boligbebyggelse.

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

- A. For eiendommer med arealbruksformål LSB – nåværende, som er vist på plankartet, kan det for eksisterende boligbebyggelse tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.
- B. Det tillates ikke nye boenheter.
- C. Regler om utforming av bygg i områdene med LSB, er de samme som er gitt i pkt. 2.2.1 A-C. Fellesbestemmelser for boligbebyggelse.
- D. Tiltak skal tilpasses aktsomhetssone for flom.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.

5.3 LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse (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 kommunedelfplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging som LNFR med spredt fritidsbebyggelse (LSF). 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, 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 et maksimalt bebyggt areal (BYA) = 165 m², inkludert 40 m² parkeringsareal uten takoverbygg. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 125 m² BYA.
Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebyggt areal, men byggene kan bygges sammen. Anneksdelen skal uansett ikke overstige 15 m². Terrasse i tre eller stein kan oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal, men ikke større enn 20 m².
- C. Regler om utforming av fritidsbebyggelse er gitt i pkt. 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i seterområder gjelder pkt. 5.1.3, samt pkt. 2.3.1 bokstav a og b så lenge disse ikke er i konflikt med pkt. 5.1.3.
- D. Tiltak skal tilpasses aktsomhetssone for flom.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG(PBL § 11-9, nr. 6)

6.1 Fellesbestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Bestemmelsene gjelder alle områder under hovedformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner».

- A. Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene langs elver og vassdrag er ikke tillatt.
- B. 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. Der vassdragskryssinger ligger nær bebyggelse som kan få økt fare, må det bygges iht. byggeteknisk forskrift (TEK) med hensyn til dimensjoneringskrav for kryssinger.

Retningslinjer:

- a) Ved tiltak for å erstatte bruelementer bør øvrige konstruksjoner, kulturlandskapet og nærliggende bebyggelse være bestemmende for hvilke konstruksjoner som velges.

6.2 Drikkevann

Bestemmelsen gjelder områder som har arealbruksformål «Drikkevann».

- A. I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø, jf. pkt. 7.1.1.

6.3 Naturområde

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

- A. I områder med arealbruksformål «Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», skal det tas særlig hensyn til friluftsliv og naturvern. Dette gjelder Lågen og nedre del opp til første vandringshinder i elvene Mosåa, Søre Brynsåa og Nordre Brynsåa, samt strømområdene i Lågen nedenfor Hunderfossen. Her må vannstreng og områder 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/yngel ikke blir skadet).

6.4 Friluftsområde

Bestemmelsene gjelder områder som har arealbruksformål «Friluftsområde».

7 HENSYNSSONER(PBL § 11-8)

7.1 Sikringssoner (PBL § 11-8 a)

7.1.1 Sikringssonene- område for grunnvannsforsyning (H110)

Sikringssoner for vannverkene er tegnet inn på tematisk kartutsnitt nr. 3: Sikringssoner vannverk og vern av vassdrag.

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

Retningslinjer:

- a) For visse typer virksomheter og anlegg er det angitt at det bør treffes forholdsregler, sikringstiltak etc. mot forurensning. Det er kommunen 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 planmyndighet) er myndighet. Søknad om dispensasjon skal oversendes Mattilsynet for uttalelse.
- b) 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 Øyer vannverk

Sikringssonen for Øyer vannverk er inntegnet på tematisk kartutsnitt nr. 3.

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 (H110_1)

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

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

SONE 1 – den nære infiltrasjonssonen (H110_2)

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.

B. Forbud mot flatehogst. Plukkhogst og blødningshogst tillates. All hogst skal meldes skriftlig til vannverkseier og godkjennes av denne.

C. 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.

D. Forbud mot bruk av kunstgjødsel og beiting

E. Forbud mot leirslagning/camping, militærøvelser og lignende.

SONE 2A - den fjerne infiltrasjonssonen – land (H110_3)

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

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

F. Forbud mot nydyrking, bakkeplanering eller uttak av masser.

G. Forbud mot ny bebyggelse utover det som er nødvendig for vannforsyningen.

H. Forbud mot punktutslipp, infiltrasjonsanlegg og deponering av avfall, slam og lignende.

I. Forbud mot lagring av kjemiske midler til bekjempelse av skadedyr og plantevekster.

J. 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.

K. Forbud mot bygging av nye veier og mot oppgradering eller videreføring av eksisterende vei dersom dette medfører vesentlig økt trafikk.

L. Forbud mot husdyrgjødsel.

SONE 2B - den fjerne infiltrasjonssonen – elv (H110_3)

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

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

SONE 3 - den ytre sikringssonen (110_4)

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.

- N. Forbud mot deponering av avfall
- O. 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.
- P. Forbud mot nye byggefelt. Enkeltstående hus, mindre tilbygg/garasje kan tillates på spesielle vilkår etter søknad.
- Q. 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.
- R. Forbud mot nye avløp med utslipp i grunnen. Unntak kan imidlertid gis av tilsynsmyndighet hvis spesielle forhold skulle tilsi dette.
- S. 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 (H190)

- A. Innenfor sikringssonen kan det ikke oppføres vindturbiner som har konsekvenser for værradaren.
- B. I en avstand inntil 5 km fra værradaren er det ikke tillatt å oppføre vindturbiner dersom det er fri sikt mellom værradaren og vindturbinen.
- C. 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 for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred (H310)

Flomskred, steinsprang og snøskred er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2. Faresone H310 angir reelle faresoner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred.

- A. All virksomhet i områder utsatt for flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift før byggingen kan starte.
- B. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

7.2.2 Soner for flom (H320)

Aktsomhetsområder/fareområder for flom er vist på tematisk kartutsnitt nr. 1. Faresone H320 angir potensielle faresoner (aktsomhetssoner) og H320_1-3 angir reelle faresoner.

- A. All virksomhet i områder utsatt for flom, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggt teknisk forskrift (TEK) før bygging kan starte.
- B. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.
- C. For tiltak innenfor H320 som medfører bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak som også omfattes av bestemmelsesområder for flom- og overvannstiltak skal det være gjennomført flom- og overvannstiltak før det kan gis tillatelse til tiltakene, jf. pkt. 8.1.

7.2.3 Høyspent (H370)

Faresoner langs større høyspentlinjer er vist som H370 i plankartet.

- A. 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 m fra kraftledninger, plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.*

7.3 Støysoner (PBL § 11-8 a), H220

Hensynssone for støy, H220 viser støysoner langs riks- og fylkesveger, samt jernbane. Det vises til pkt. 1.15.

7.4 Infrastruktursone (PBL § 11-8b), H410

Innenfor Hensynssone H410_1 kan det etableres gondol, eller tilsvarende fremkomstanlegg.

- A. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framføring av gondol, eller tilsvarende framkomstanlegg.

7.5 Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8c)

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 på tematiske kartutsnitt, tegnet inn hensynssoner som har betydning for arealbruken i planområdet. 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.

7.5.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Hensynssone for friluftsliv, H530 omfatter:

- H530_1 Statlig sikret friluftsområde for Lågen
- H530_2-H530_10 Svært viktig friluftsområder

Retningslinjer:

- a) H530_1 er et statlig sikret friluftsområde for Lågen. Innenfor hensynssonen bør tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon unngås.
- b) Hensynssonen H530_02-H530_10 viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Øyer. Sonene som er lagt inn i arealdelen er kategorisert som svært viktig friluftsområde jf. verdisetting i henhold til veileder om kartlegging og verdisetting av friluftsområder fra Miljødirektoratet.

7.5.2 Sone med særlige hensyn til Landskap (H550_1 – H550_2)

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

- Kulturlandskap mellom bygda og fjellet øst for Hafjell H550_1
- Kulturlandskap mellom Mosætra og Nysætra. H550_2

Retningslinjer:

- a) All arealbruk i disse områdene bør ta hensyn til at de har særlig verdi med hensyn til kulturlandskap eller som en buffersone mellom bygda og fjellet.
- b) Hensynet til kulturlandskap bør 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 bør bevares, for eksempel åkerreiker og åkerholmer og steingjerder.

7.5.3 Sone med særlige hensyn til naturmiljø (H560_01 - H560_35)

Hensynssone for bevaring av naturmiljø, H560-H560 viser områder som har viktige naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase».

Retningslinjer:

- a) Det bør ikke gjennomføres tiltak eller aktivitet innen disse sonene som er i strid med bevaringsformålet eller som kan påvirke naturverdiene i betydelig grad.
- b) All virksomhet i hensynssonene bør ta spesielle hensyn til det biologiske mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jf. Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Utvalgte naturtyper

- Utvalgte naturtyper, B-verdi- H560_01-H560_02

Naturtyper

- Naturtyper, A-verdi- H560_03-H560_11
- Naturtyper, B-verdi- H560_12-H560_30

Prioriterte arter

- Prioriterte arter (dragehode), H560_31-H560_35

7.5.4 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570_01 – H570_41)

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

- Pilegrimsleden
- Deler av gamle kongeveg
- Seterområdene Mosætra, Nysætra, Hundesætra og Lisætra
- Kulturminner vernet etter annet lovverk
- Statlig listeført kulturminne - Hunderfossen
- Bevaringssoner angitt i reguleringsplaner

Retningslinjer:

- a) Bygninger knyttet til den tradisjonelle seterdrifta innenfor hensynssoner avsatt til bevaring av kulturmiljø H570_3-H570_6 bør ivaretas så langt det lar seg gjøre og ikke rives. Fasadeendringer bør følge antikvariske prinsipper, og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig, arkitektonisk uttrykk der dette er mulig. Nybygg/tilbygg innenfor de samme seterområdene, bør

underordnes eksisterende bygningsmiljø i utforming og volum. Farge- og materialbruk bør gjenspeile den stedegne byggeskikken.

- b) All virksomhet innenfor hensynsonene og i nærheten av vernede eller verneverdig kulturmiljø og bygningsmiljø, bør ta hensyn til kulturminneinteressene i området. En viser til pkt. 1.14.
- c) Pilegrimsleden er en viktig ferdselsåre som bør holdes åpen for fri ferdsel. Eventuell omlegging av leden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter.

7.5.5 Sone med særlige hensyn til sikring av mineralressurser (H590_1)

Hensynssone H590_1 omfatter område med mulig drivverdige råstoffressurser nær Haugsgruva.

Retningslinjer:

- a) I område med mulig drivverdige råstoffressurser bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.
- b) Nært opp til viktige masseforekomster/mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m.

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

7.6.1 Sone med båndlegging etter lov om naturmangfold (H720_01-02)

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

- H720_1: Slåseterlia naturreservat.
- H720_2: Svarverud 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 Statsforvalteren.

7.6.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (H730_01 - H730_48)

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. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

- A. 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 av kulturminneloven forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse.
- b) Alle reguleringsplaner oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.
- c) Søknad om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 25.

7.6.3 Sone med båndlegging etter energiloven (H740)

Hensynssone H740 omfatter Rendalslinja.

- A. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med nett-eier.

8 BESTEMMELSESONMRÅDER (PBL § 11-9)

8.1 Bestemmelsesområde flom- og overvannstiltak

Områdene er vist som bestemmelsesområder i plankartet (#100-#899), samt framgår av temakart Bestemmelsesområde for flomsikringstiltak, datert 14.03.2025.

8.1.1 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdet

- A. Notat «*Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*», datert 20.03.25, skal legges til grunn for utarbeidelse av overvannsplan i forbindelse med regulering av arealer innenfor bestemmelsesområdene.
- B. Ved etablering av flom- og overvannstiltak, jf. pkt. 8.1.2-8.1.7, skal det foretas en flomfarevurdering av sårbare punkt og bestemmelsesområde i sin helhet som grunnlag for prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 200-årsflom med 40% klimapåslag og tiltak skal ikke medføre økt fare for flom nedstrøms. Flom- og overvannstiltak skal prosjekteres og godkjennes før igangsettelse.
- C. Andre flom- og overvannstiltak innenfor et bestemmelsesområde som vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom enn flom- og overvannstiltakene beskrevet i notat OV-04 «*Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*», datert 20.03.25, kan vurderes, men tiltakene skal utredes jf. pkt. 8.1.1B og godkjennes, samt etableres før det kan gis tillatelse til tiltak.

8.1.2 Lisæterbekken (#101-#102)

- A. #101 (Lis1) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #101 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.1 i notat OV-04 «*Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.
- B. #102 (Lis2) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #102 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.1 i notat OV-04 «*Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.

8.1.3 Nørdre Slåbekken (#201)

- A. # 202 (NørdreSlå2) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #201 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.2 i notat OV-04 «*Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.
- B. #201 (NørdreSlå1) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #201 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.2 i notat OV-04 «*Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.

8.1.4 Dalanbekken/Skurgrasbekken (#401-#403)

- A. #404 (Dalan4)- Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større

terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #403 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.

- B. #403 (Dalan3) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #403 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25 og tiltak innenfor område #404 (jf. pkt. 8.1.4A), være etablert og godkjent.
- C. #402 (Dalan 2) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #402 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, og tiltak innenfor område #403 (pkt. 8.1.4B) og #404 (jf. pkt. 8.1.4A), være etablert og godkjent.
- D. #401 (Dalan1) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #401 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.4/4.5 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.

8.1.5 Lysa (#601-#604)

- A. #604 (Lysa4) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #604 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25 og tiltak innenfor område #404 (jf. pkt. 8.1.4A), være etablert og godkjent.
- B. #603 (Lysa3) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #603 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.
- C. #602 (Lysa2) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #602 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, og tiltak innenfor #603 (jf. pkt. 8.1.5B), være etablert og godkjent.
- D. #601 (Lysa1) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #601 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.6 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, samt tiltak innenfor #602 (jf. pkt. 8.1.5C) og #603 (jf. pkt. 8.1.5B), være etablert og godkjent.

8.1.6 Kleivbekken (#701-#704)

- A. #704 (Kleiv4) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #704 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.
- B. #703 (Kleiv3) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større

terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #703 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25 og tiltak innenfor #704 (jf. pkt 8.1.6A), være etablert og godkjent.

- C. #702 (Kleiv2) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #702 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, og tiltak innenfor #703 (jf. 8.1.6B), være etablert og godkjent.
- D. #701 (Kleiv1) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #701 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.7 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25 og tiltak innenfor #703 (jf. 8.1.6B), være etablert og godkjent.

8.1.7 Gunnerheimbekken (#801-#802)

- A. #802 (Gunner2) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #802 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.8 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.
- B. #801 (Gunner1) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #801 skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.8 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, samt tiltak innenfor #802 (jf. pkt. 8.1.7A), #701 (jf. pkt. 8.1.6D) og #702 (jf. pkt. 8.1.6C), være etablert og godkjent.

Retningslinje:

- a) Med enheter beregnet for personopphold menes; bolig, fritidsbolig, campinghytte, garasjeanlegg og brakkerigg, skole og barnehage, kontorbygning, industribygg og driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1.