Nesbyen kommune

EIENDOMSMEGLER 1 FJELLMEGLEREN AS AVD GOL

Sentrumsvegen 79
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
1531250226	2025/1686-2	16.09.2025

56/291, Saupesetvegen 245 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Ninni Rodegård

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 10.09.25.

Eiendommens areal: 495,5 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 56/291, Saupesetvegen 245, er regulert av kommuneplanens arealdel for Nes kommune vedtatt 21.06.18 med planident 00201101. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR-spredt fritidsbebyggelse med områdenavn SF 6 med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom på nåværende tidspunkt.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

Dersom bygningen er mer enn 100 år må fylkeskultursjefen avgjøre om bygningen er verneverdig.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Kommunen har ingen tegninger eller dokumenter gjeldende fritidsboligen i arkivet.

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:35000
Matrikkelbrev
Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planbestemmelser og tegnforklaring
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt:	kr 507,00
Renovasjon fritidsbolig:	kr 2.410,00 + mva
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 145,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 413,25
(tilsyn hvert 4. år)	

3. termin 2025, med forfall 20.09.25, er pr. i dag ubetalt.
Det foreligger ingen restanser fra tidligere terminer.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen. For alle nye boliger blir det anbefalt å legge til rette for å hindre radongass fra grunnen å trenge inn i boligen. Det foreligger en god del radonmålinger i bygg i kommunen. Kommunen kan ikke opplyse om enkeltresultater, men gi en generell orientering om det kan påregnes slike problemer. Der det er målt radon i eksisterende bygg vil det kun være eier av bygget som kan opplyse om slike forhold.

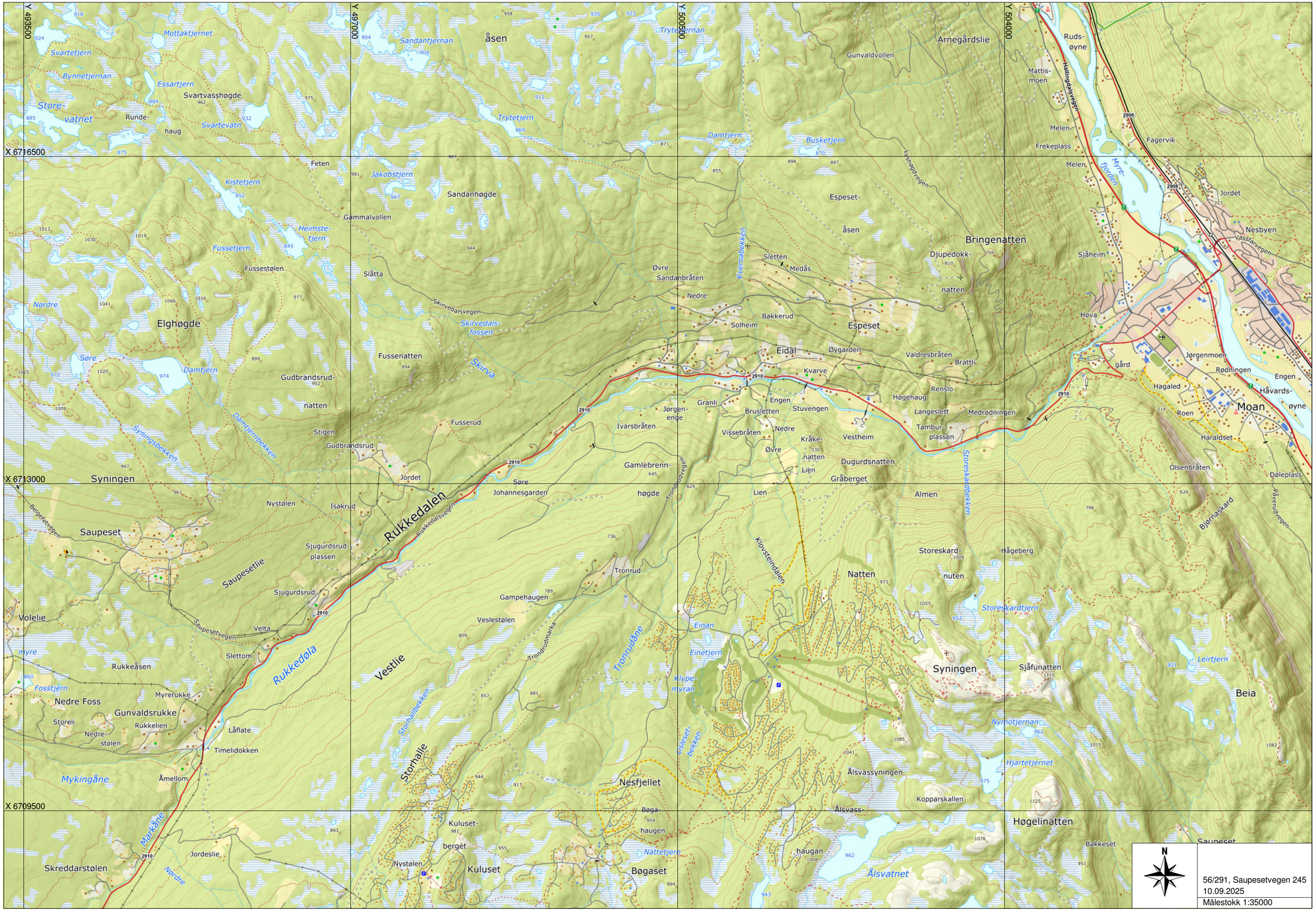
Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer. (Gebyr på kr. 3.338,- blir ettersendt)

Med hilsen

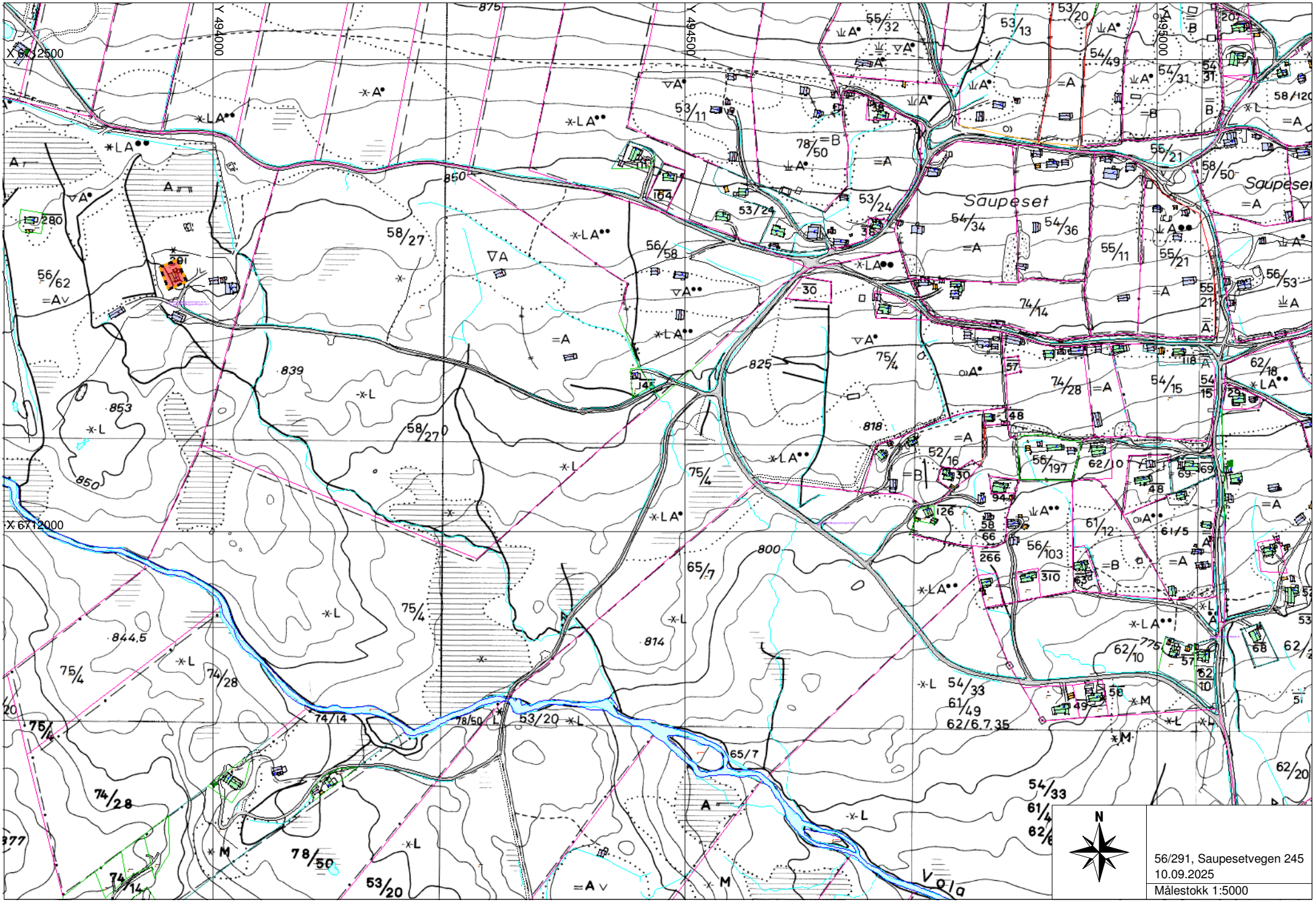
Gunn Hilde Åmellem

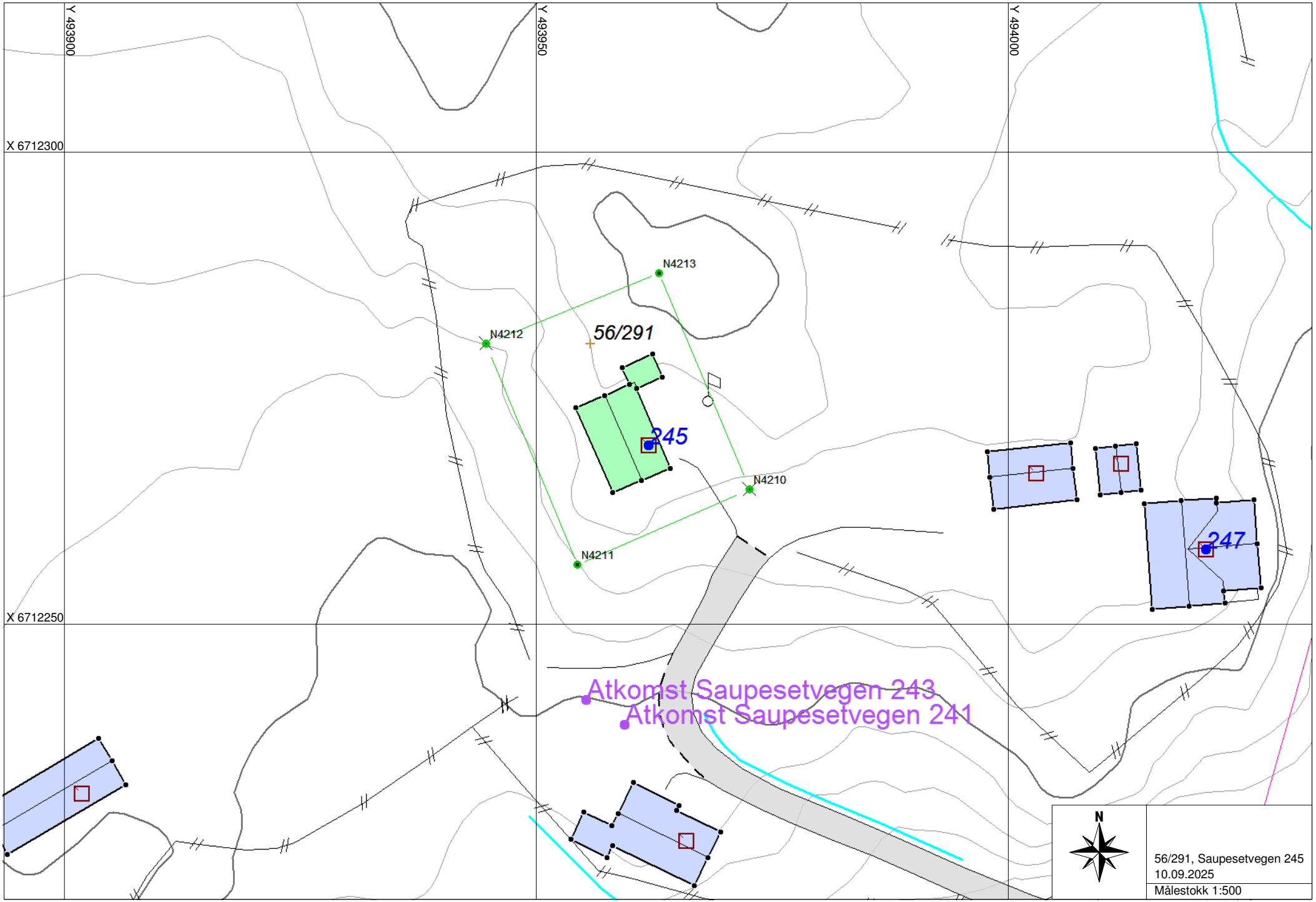
Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur



Y 493500
Y 497000
Y 500500
Y 504000
X 6716500
X 6713000
X 6709500
Mottaktjernet
Svartetjern
Bynnetjernan
Essartjern
Svartvasshøgde
Store-
vatnet
Runde-
haug
Svartevatn
åsen
Sandantjernan
Trytetjernan
Trytetjern
Damtjern
Busketjern
Arnegårdslie
Gunvaldvollen
Ruds-
øyne
Mattis-
moen
Hallingdalsvegen
Melen
Frekeplass
Fagervik
Myre-
fjorden
Jordet
Nesbyen
Vassfarvegen
Feten
Kistetjern
Jakobstjern
Sandanhøgde
Gammalvollen
Heimste-
tjern
Fussetjern
Fussestølen
Slåtta
Espeset-
åsen
Bringenatten
Djupedokk-
natten
Sjåheim
Øvre
Sandanbråten
Nedre
Kvernabekken
Sletten
Medås
Skirvedalsvegen
Skirvedals-
fossen
Nørdre
Elghøgde
Bakkerud
Solheim
Espeset
Høva
Søre
Damtjern
Fussenatten
Skirva
Eidal
Øygarden
Valdresbråten
Brattli
Kvarve
Jørgenmoen
Rødningen
Engen
Hagaled
Håvards-
øyne
Moan
Roen
Gudbrandsrud-
natten
Granli
Engen
Brusletten
Stuvengen
Høgehaug
Renslo
Langeslett
Medrødningen
Tambur-
plassen
Jørgen-
enge
Ivarsbråten
Vissebråten
Nedre
Kråke-
natten
Vestheim
Øvre
Lien
Dugurdsnatten
Gråberget
Haraldset
Olsenbråten
Døleplass
Syningsbekken
Damtjernbekken
Stigen
Gudbrandsrud
Fusserud
Jordet
Gamlebrenn-
høgde
Søre
Johannesgarden
Lien
Almen
Storeskardbekken
Bjørnaskard
Påverudvegen
Syningen
Nystølen
Isakrud
Rukkedalen
Rukkedalsvegen
Belgefetvegen
Saupeset
Sjugurdsrud-
plassen
Saupesetlie
Sjugurdsrud
Tronrud
Klovsteindalen
Natten
Storeskard-
nuten
Hågeberg
Storeskardtjern
Gampehaugen
Veslestølen
Volelie
Saupesetvegen
Velta
Slettom
Rukkedøla
Vestlie
Trondrudmarka
Tronrudåne
Einan
Einetjern
Klype-
myran
Syningen
Sjåfunatten
Leirtjern
Beia
Rukkeåsen
Fosstjern
Nedre Foss
Myrerukke
Gunvaldsrukke
Storeli
Rukkelien
Nedre-
stølen
Låflate
Timelidokken
Storhallbekken
Storhalle
Lisleset-
bekken
Nymotjernan
Hjartetjernet
Mykingåne
Åmellom
Nesfjellet
Ålsvassyningen
Kopparskallen
Ålsvass-
haugan
Høgelinatten
Bakkeset
Saupeset
Markåne
Kuluset-
berget
Bøga-
haugen
Nattetjern
Skreddarstølen
Jordeslie
Nørdre
Nystølen
Kuluset
Bøgaset
Ålsvatnet
N
56/291, Saupesetvegen 245
10.09.2025
Målestokk 1:35000


Y 494000
Y 494500
X 6712500
X 6712000
Saupeset
N
56/291, Saupesetvegen 245
10.09.2025
Målestokk 1:5000


Y 493900
Y 493950
Y 494000
X 6712300
X 6712250
N4213
N4212
56/291
245
N4210
N4211
247
Atkomst Saupesetvegen 243
Atkomst Saupesetvegen 241
N
56/291, Saupesetvegen 245
10.09.2025
Målestokk 1:500

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	56
Bruksnummer:	291

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.09.2025 kl. 12:54
Produsert av:	Jan Børre Øien
Attestert av:	Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	PARSELL NR 18
Etableringsdato:	11.11.1971
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 56 / 291	495,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	RODEGÅRD NINNI		[redacted]	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		[redacted]	RODEGÅRD NINNI		[redacted]	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6712280	493956		495,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3322 - 56/291 Omnummerert fra: 3040 - 56/291			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3040 - 56/291 Omnummerert fra: 0616 - 56/291			
Skylddeling	11.11.1971				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0616 - 56/62	0
Mottaker	0616 - 56/291	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.06.2020			JanBOien	05.08.2020
Oppmålingsforretning	Esak 20/697				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 56/62	0
Berørt	3040 - 56/291	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Saupesetvegen	1138	245			Grunnkrets	0101	Syversrud	
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6712269	493962	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	159 614 743	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6712269 Øst: 493962	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0

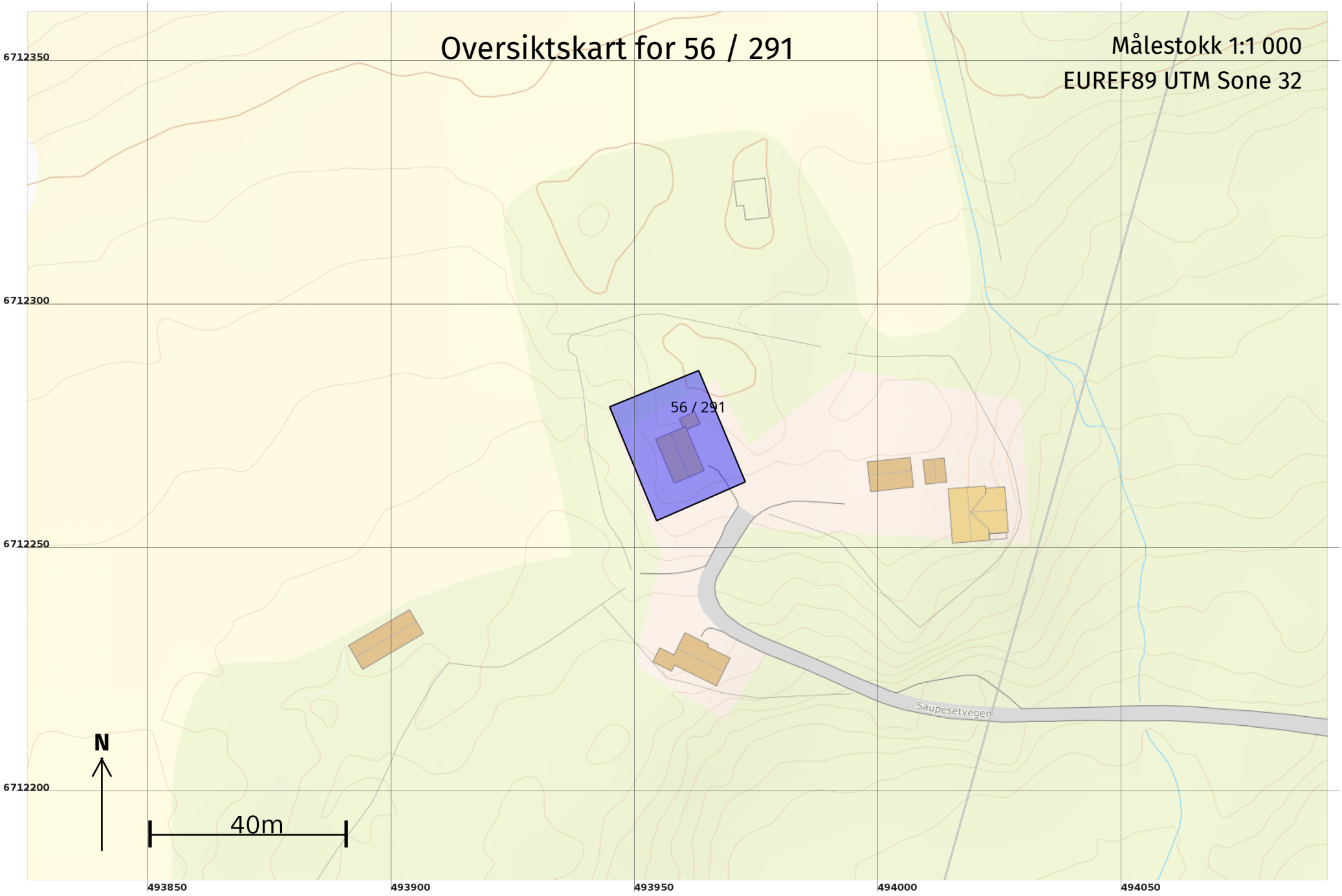
Bruksenheter

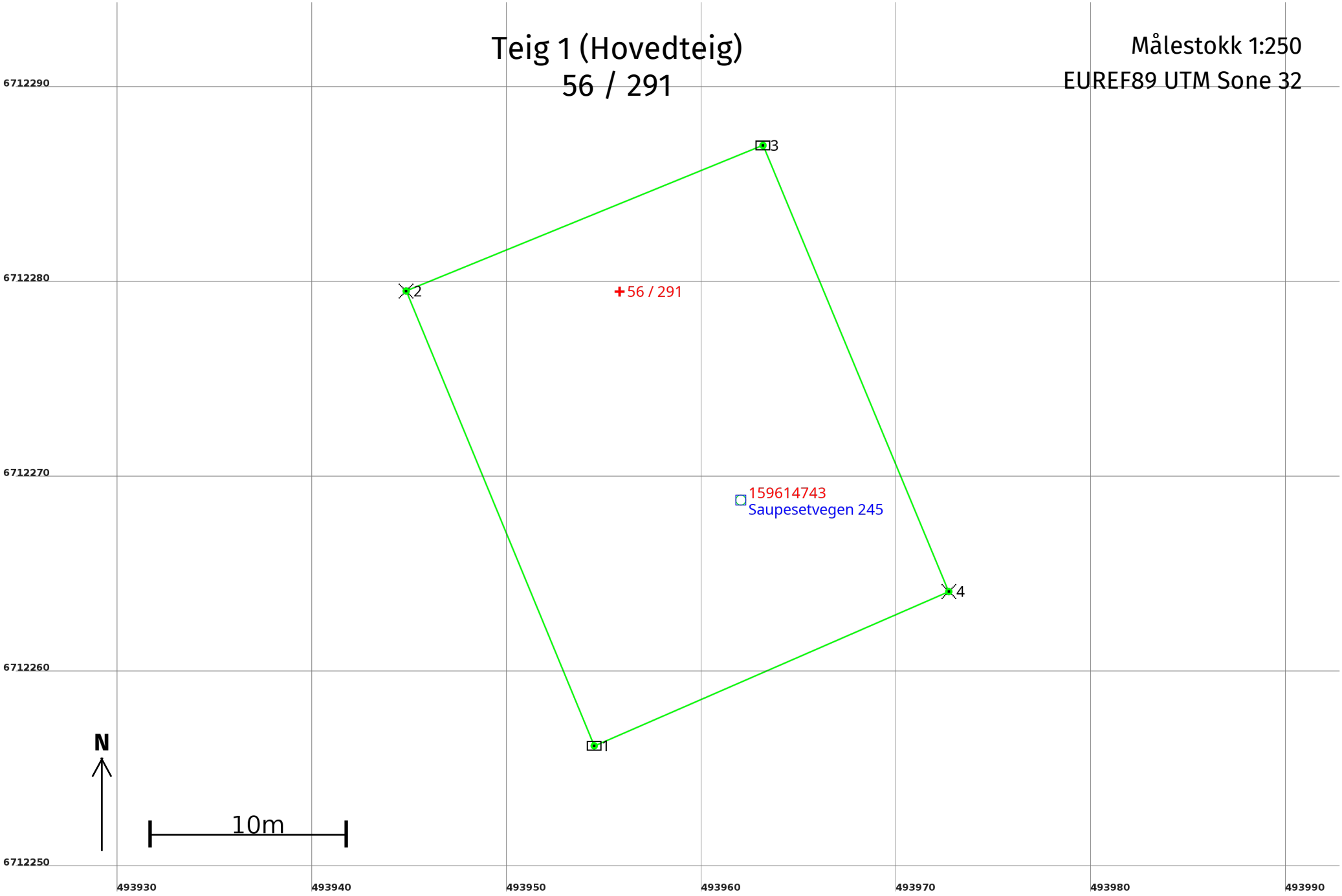
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1138 Saupesetvegen 245	H0101	Fritidsbolig	48	0		0	0	56/291

Oversiktskart for 56 / 291

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
56 / 291
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6712290
6712280
6712270
6712260
6712250
493930
493940
493950
493960
493970
493980
493990
1
2
3
4
56 / 291
159614743
Saupesetvegen 245
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 495,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6712280 **Øst:** 493956

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6712256,39	493954,48	Jord 25,25	Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6712279,72	493944,83	Jordfast stein 19,78	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6712287,19	493963,14	Jord 24,79	Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6712264,30	493972,67	Jordfast stein 19,84	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Hallingdal brann- og redningsteneste iks
Torpomoen 27, 3579 Torpo
Telefon 96 62 54 25
www.hallingdal-brannvesen.no

Rodegård Ninni

Markvegen 8a

3540 Nesbyen

Adresse:	Saupesetvegen 245	**Dato:**	10.09.2025
Eiendom:	56 / 291 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2020/602
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Ole T. Haugo
Antall avvik:	6	**Avtale nr:**	1091

Tilsynsrapport

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.
Under tilsynet ble sikkerheten ved fyringsanlegget, varsling, slukkemiddel, og rømningsveier vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften til Brann og eksplosjonsvernloven.

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Saupesetvegen 245 (- -) Hytter, Sommerhus, Fritidsbygg	06.08.2020	Utført	Hvert 4.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder		
Feil/mangler vedrørende avstandskrav for ildsted	Plate foran peis mangler eller har ikke tilstrekkelig lengde. (Avstand fra innerst i ildrommet til brennbart gulv skal være minst 80 cm. Dersom avstanden er mindre må det monteres en ubrennbar plate på gulvet i tilstrekkelig lengde foran peisen for å oppnå en avstand på 80 cm. Når peisbunnen er høyere enn 47 cm, må gulvplatas fremspring forlenges med samme mål som høyden)	Ildsted	Saupesetvegen 245	(0-0-0)
Feil/mangler vedrørende ildsted	Spjeld i åpen peis fungerer ikke eller er ødelagtDet er utett rundt peisspjeldet inn i peis.	Ildsted	Saupesetvegen 245	(0-0-0)
Feil/mangel vedrørende røykrør - røykrørsinnføring i pipe	Røykrør er utett. Dette gjelder både ovn i stye og på sovrom.	Ildsted	Saupesetvegen 245	(0-0-0)
Feil/mangler vedrørende avstandskrav for ildsted	Plate foran ildstedet mangler eller har ikke tilstrekkelig lengde. (Gulv av brennbart materiale må dekkes til med plate av	Ildsted	Saupesetvegen 245	(0-0-0)

Hvis spørsmål kan du ringe
Kjell Arne Liahagen på **913 22 606** (kl. 7.00 - 15.00)
e-post: kjell.arne.liahagen@nes-bu.kommune.no

Dato:..... Sign:.....

Hallingdal brann- og redningsteneste iks
Torpomoen 27, 3579 Torpo
Telefon 96 62 54 25
www.hallingdal-brannvesen.no

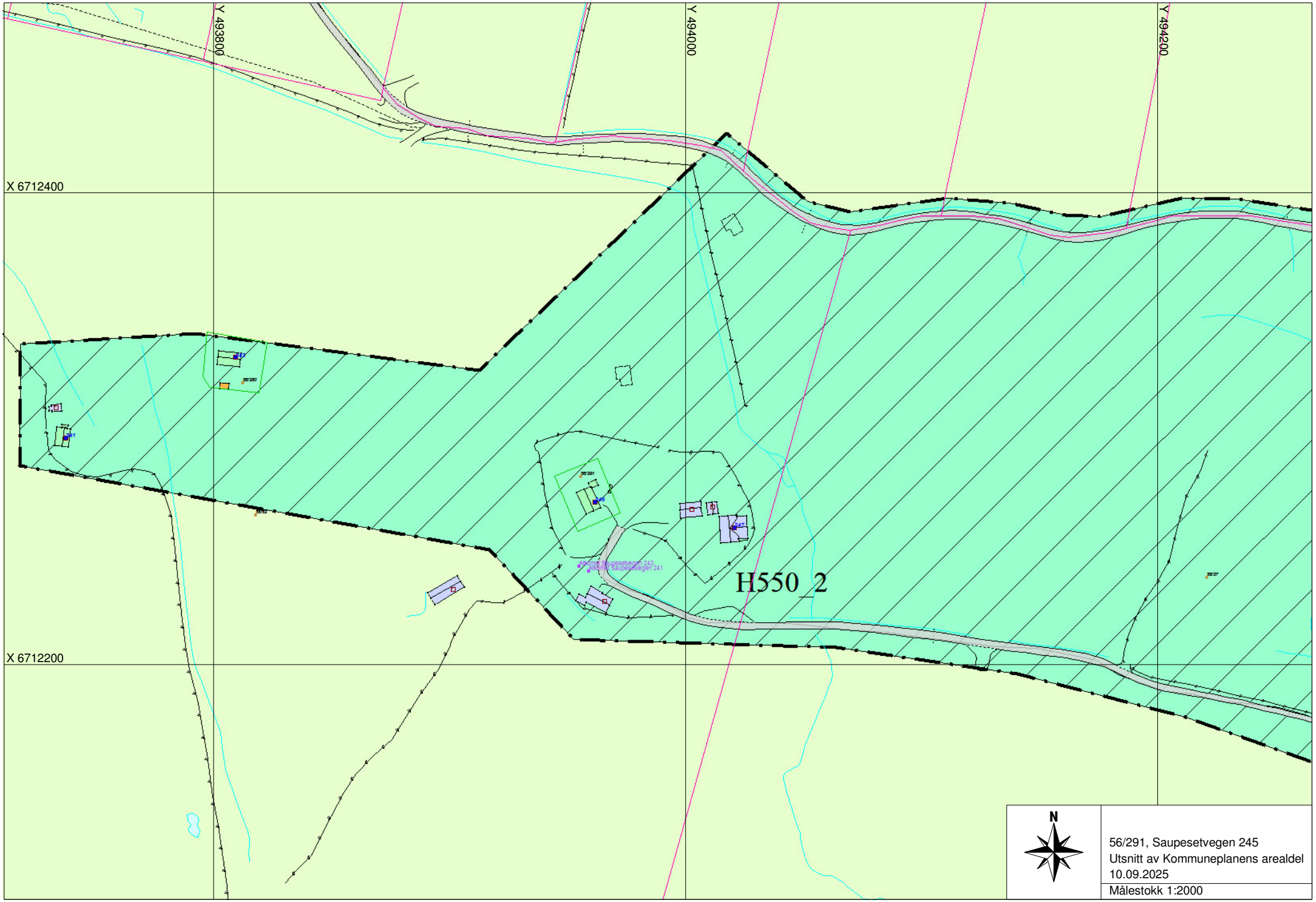
	ubrennbart materiale under- og foran ildstedet. Platen skal stikke minimum 30 cm fram foran ilegget på ildstedet) Dette gjelder ovn på sovrom.			
Feil/mangler vedrørende ildsted	Brennplater innvendig er defekte/deformerte Dette gjelder ovn på sovrom.	Ildsted	Saupesetvegen 245	(0-0-0)
Feil/mangler vedrørende avstandskrav eller inspeksjonsmulighet på pipe	Brannmur kan ikke stå inntil brennbar vegg uten bruk av lufting eller godkjent skjermplate/brannplate. Dette er et krav som gjelder kun ved bruk av ildsteder med generelle avstandskrav, dvs at dette kravet gjelder ikke ved bruk av typegodkjente ildsteder. (Kravet om lufting/plate har tilbakevirkende kraft)	Røykløp	Mitten	

Registrerte anmerkninger:

Kommentar	**Gjelder**		
Håndslokker må byttes over 10 år gammel.	Enhet	Saupesetvegen 245	(0-0-0)

Hvis spørsmål kan du ringe
Kjell Arne Liahagen på **913 22 606** (kl. 7.00 - 15.00)
e-post: kjell.arne.liahagen@nes-bu.kommune.no

Dato:..... Sign:.....


Y 493800
Y 494000
Y 494200
X 6712400
X 6712200
H550_2
N
56/291, Saupesetvegen 245
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel
10.09.2025
Målestokk 1:2000

TEGNFORKLARING

Eksisterende Nytt

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde

Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse

Bruk og vernav sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde vann

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- H320 Faresone - Flomfare
- H330 Faresone - Radon
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- H520 Angitthensynsone - Villrein
- H550 Angitthensynsone - Hensyn landskap
- H570 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- planid Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndlegging for regulering etter PBL

Linjer

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Kraftledning
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	N50 og FKB Geovekst
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:50000
0 500 1000 1500 2000 m

N

Nes kommune

Kommuneplanens arealdel

Plan-ID: 00201101
Saksnummer: 12/02017
Tegnnr. 11

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: 07.07.2018 Dato for siste revisjon av plankart: 25.06.2018	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**40/18**	**21.06.2018**	**ne-jeka**
3. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	16/18	20.06.2018	ne-jeka
Høring og offentlig ettersyn fra 05.02.2018 til 20.03.2018				ne-jeka
Endring av 2. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	9/18	24.01.2018	gaa
2. gangs behandling - del 2	Kommuneplanutvalget	2/18	08.01.2018	ne-than
2. gangs behandling - del 1	Kommuneplanutvalget	1/18	03.01.2018	ne-than
Høring og offentlig ettersyn fra 21.05.2015 til 01.07.2015				ne-jeka
Ny 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	10/15	13.05.2015	ne-jeka
Utsatt 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	28/13	31.10.2013	ne-tobe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	26/13	03.10.2013	ne-tobe
1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	17/13	27.08.2013	ne-tobe
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			22.03.2012	ne-tobe

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **Nes kommune** 26.06.2018

PLANBESTEMMELSER KOMMUNEPLAN FOR 2015 - 2025

1.gangsbehandling: kommuneplanutvalget 13.05.15
1. gangs offentlig ettersyn: 20.05.2015-01.07.2018
2. gangs behandling: kommuneplanutvalget 03.01.18, 08.01.18 og 24.01.18
2 gangs offentlig ettersyn: 05.02.2018-20.03.2018
3.gangs behandling: Kommuneplanutvalget 20.06.2018
Vedtak av plan: Kommunestyret 21.06.2018, KS-sak 40/18

Dokumentdato: 21.06.2018



Foto: Ola A. Haraldset

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 1
1 INNLEDNING 3
1.0 Politiske føringer 3
1.1 Planområdet og plandokumenter 4
1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen 5
2 PLANBESTEMMELSER 5
2.1 Generelle bestemmelser 5
2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 5
2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11 – 10 nr. 1 5
2.1.3 Jordloven 5
2.1.4 Nærmere angitt løsninger PBL § 11-9 nr. 3 6
2.1.5 Bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5 7
2.1.6 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5 9
2.1.7 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 9
2.1.8 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2 11
2.1.9 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (PBL § 11-9 nr.3) 11
2.1.10 Folkehelse 11
2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 11-7 nr. 1, jf. § 11-9 11
2.2.1 Generelle rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4) 11
2.2.2 Krav om påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (PBL § 30-6) 12
2.2.3 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7) 12
2.2.4 Boligformål 12
2.2.5 Næringsformål 12
2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse 13
2.2.7 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter på setervoller (PBL § 11-9 nr. 6) 14
2.2.8 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter nær setervoll og i områder med lav eller glissen vegetasjon m.m. (PBL § 11-9 nr. 6) 14
2.2.9 Idrettsanlegg 15
2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3 15
2.3.1 Turdrag 15
2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift PBL § 11-7 nr. 5 15
2.4.1 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) §§ 11-7, nr. 5 og 11-11 nr. 2. 15

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse 15
2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse 16
2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse 17
2.5 Hensynssoner PBL § 11-8 18
2.5.1 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a (H310) 18
2.5.2 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a (H320) 18
2.5.3 Alunskifer/radon PBL § 11-8, bokstav a (H330) 18
2.5.4 Villrein PBL § 11-8, bokstav c (H520_1) 19
2.5.5 Landbruk og kulturlandskap PBL § 11-8, bokstav c (H550_1-3) 19
2.5.6 Meteorittnedslag PBL § 11-8, bokstav c (H550_4) 19
2.5.7 Kulturminner/krigsminner PBL § 11-8, bokstav c (H570_1) 19
2.5.8 Sone for båndlegging etter lov om naturvern PBL § 11-8, bokstav d (H720_1-4) 19
2.5.9 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8,bokstav d (H730_1) 19
2.5.10 Felles planlegging for flere eiendommer PBL § 11-8, bokstav e (H810_1-4) 20
2.5.11 Gjeldende reguleringsplaner, PBL § 11-8, bokstav f (H910) 20
2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14 20
2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt. 21
3 VEDLEGGSLISTE 21
VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting 21
VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser 21
VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde 21

1 INNLEDNING

1.0 Politiske føringer

Kommuneplanens samfunnsdel har definert vekst innen turisme og turistrelatert virksomhet som en av kommunens målsettinger. Dette skal nås gjennom å bidra til destinasjonsbygging og legge til rette for bygging av nye fritidsboliger. Nes har et potensiale til å bli den største hyttekommunen i Hallingdal, noe som sterkt vil bidra til verdiskaping i Nes samfunnet. Det vises i denne sammenheng til prosjektet «Nesfjella til sentrum», som skal medvirke til synergi mellom hytteturisme og utvikling av Nes samfunnet generelt og tettstedet Nesbyen spesielt.

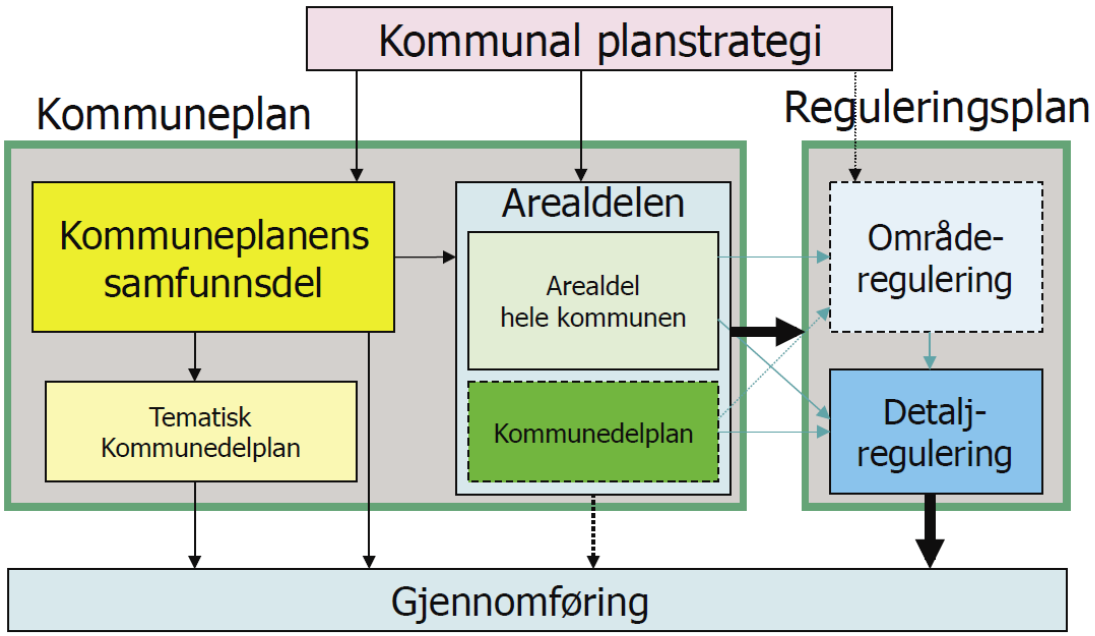
Kommuneplanens samfunnsdel har også som mål at Nes kommune bør bli en «sykkeldestinasjon» av nasjonal betydning. Tilrettelegging for infrastruktur for sykkelaktiviteter, må ivaretas i den praktiske utforming av arealpolitikken.

Nes kommune ønsker å revitalisere tidligere landbrukspolitiske mål om «landbruk og skogbruk i en fjellregionstrategi». I den forbindelse vises det til veileder "Garden som ressurs". Nes kommune vil bidra til at de spesifikke tiltak som er redegjort for i veilederen, gis en praktisk og mulighetsorientert tilnærming innenfor lovverket.

De 3 viktigste turistdestinasjonene i fjellområdene i Nes kommune er: **Vestfjella**, med i hovedsak Natten/Tverrlie, Trondrudmarka, Lyseren, Myking, Skålsrudstølen. **Nes Østmark,** med Buvatn/Langevatn og Thoen/Liemarka og **Ytre Nes**, med bla Børtnesøygardene med Søre Buhovd, samt Fetjan område. Innenfor de enkelte områder er det en blanding av regulerte områder med tillatt høy standard på hyttene, til områder med spredt fritidsbebyggelse innen LNFR. I destinasjonstenkningen ligger at det er naturlig å legge opp til mere aktivitet/bebyggelse i eller i nær tilknytning til destinasjonene sine sentra, med overnattingsbedrifter og annen næringsaktivitet, samt eksisterende infrastruktur (veier, skiløyper, vann og avløp). Dette henger også godt sammen med strategiene fra planprogrammet vedrørende fortetting av eksisterende utbyggingsområder og utvidelser i tilknytning til eksisterende byggeområder. Destinasjonstenkningen innebærer at det er en målsetting å legge til rette for ny næringsutvikling, og videre utvikling av Nesbyen som sentrum i Nes kommune.

Føringer fra planprogrammet:
Ved tilrettelegging for ny fritidsbebyggelse skal utbyggingsområder prioriteres på følgende måte:

1. Fortetting av eksisterende utbyggingsområder
2. Utvidelser i tilknytning til eksisterende byggeområder
3. Nye utbyggingsområder i områder med liten konfliktgrad



Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

- Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag. Det kan reguleringsplan gi.
- Kommunestyrets vedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages. Det kan reguleringsplan-vedtak.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
- Kommuneplanen har mindre mulighet for underdeling av visse arealformål.

1.1 Planområdet og plandokumenter

Planområdet omfatter hele Nes kommune med unntak av områdene dekket av kommunedelplan for Nesbyen og Kommunedelplan for Natten og Tverrlie.

Plandokumentene består av

- **Plankart**
- **Planbestemmelser og retningslinjer**
- **Planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse**

Dokumentene er juridisk bindende etter plan- og bygningslovens §11-6. Se også plan- og bygningslovens §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Retningslinjer til planen er angittt i kursiv. Disse er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak. Retningslinjene supplerer og utdyper bestemmelsene og skal på den måten benyttes ved behandling av plan- og byggesaker.

1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen

Kommuneplanen fastsetter framtidig arealbruk for planområdet, gir rammer for reguleringsplaner og er etter kommunestyrets vedtak, bindende for alle nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 og § 20-1 første ledd bokstav a til m. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak dersom saken ikke avgjøres av departementet.

Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdeplaner eller reguleringsplaner. Bygge- og anleggsvirksomhet som er i strid med planens arealformål eller bestemmelser kan avslås med hjemmel i vedtatt plan. Bestemmelsene til kommuneplanen gir hjemmel til å kreve reguleringsplan (detaljplan) før byggetiltak blir godkjent.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanen med bestemmelser gjelde ved vedtak om tillatelse eller ved vurdering av tiltak etter PBL §§ 20-1 a-m, 20-2 og 20-3.

Etter plan- og bygningslovens § 1-5 går ny plan ved motstrid framfor eldre plan for samme areal med mindre annet er fastsatt i disse bestemmelsene, jf. pkt. 2.5.11.

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a),d), k), l) og m) ikke ingangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom annet ikke er fastsatt i disse bestemmelsene.

2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11 – 10 nr. 1

Unntatt fra plankravet er:

- Tilbygg, påbygg, uthus, garasje, anneks ol. på bebygde tomter avsatt til bebyggelse (PBL § 11-7 nr-1).
- Omlegging av adkomstveg til tomt/ bolig med tilhørende parkering
- Terrengarrondering inntil 1 meter fra eksisterende terreng

Tiltaket skal innpasses bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting osv. Det er et vilkår at eksisterende teknisk infrastruktur og transportsystem kan benyttes.

2.1.3 Jordloven

Bestemmelsene i jordlovens § 9 og § 12 skal gjelde for alle landbrukseiendommer som helt eller delvis ligger innenfor utbyggingsområdene i kommuneplanen.

2.1.4 Nærmere angitt løsninger PBL § 11-9 nr. 3

Energi

I reguleringsplaner for boliger, fritidsboliger, næringsbygg og ved nyplanlegging av eldre utbyggingsområder skal det følge en utredning om energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme. Det skal samtidig vurderes tilrettelegging for fremtidig tilknytning til fjernvarmeanlegg. Utredningen skal innsendes sammen med reguleringsplanen.

Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg og i rehabiliteringsprosjekter over 300 m^2. Inntil 30 % av oppvarmingsbehovet kan dekkes av elektrisk strøm eller fossilt brensel. Mulighetene for felles varmeforsyningsløsninger skal utredes i tettbygde områder.

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

Kommunale veger og private veger med stor trafikkbelastning, snuplasser, busslommer, avkjøringer etc. skal dimensjoneres og bygges i samsvar med vegnormal for Statens vegvesen.

Veger i hytteområder skal som minimum bygges etter normal for landbruksveger klasse 2 og 3. Vegene skal bygges med fremkommelighet for utrykningskjøretøy hele året. Hovedveger/større veger til/intern i hytteområder skal følge vegnormal for Statens vegvesen. Dette avklares nærmere i reguleringsplanen.

Hensynet til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Bolig- og hytteområder skal ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til, og tilrettelegges for, trafikksikre snarveger og gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder og offentlige bygg/rom.

For planer og tiltak som angår vegkryss til hovedvegnettet, skal det foretas trafikkanalyser og dokumenteres dimensjonering og teknisk løsning i forhold til trafikkmengde og framkommelighet m.m. på kort og lang sikt.

Byggegrenser langs offentlig veg følger byggegrenser som til enhver tid er nedfelt i vegloven, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

Avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen. Avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av Nes kommune.

Retningslinjer:

<u>Avkjøring og stikkveger til boligtomter og hyttetomter fra det kommunale vegnettet</u>

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

b. Der veggrøft ikke kan videreføres over avkjøring, skal stikkrenne, min. 400 mm innvendig målt, etableres. På steder hvor større vannmengder kan forekomme, plikter eier av avkjøringen å øke dimensjonen på stikkrenne. Eier av avk'jøring plikter til enhver tid å holde stikkrenne i stand og åpen for vann.

c. Avkjøringen skal ha fall fra hovedveg min. den første meteren fra hovedvegens asfaltkant, evt. fra vegskulder. Avkjøringen skal konstrueres slik at vann fra avkjøring og tomt renner til veggrøft og ikke inn i vegbanen.

d. Frisikt i kryss og avkjørsler skal være i henhold til vegnormal for Statens vegvesen, alternativt vegnormal for Nes kommune. Ved motstrid gjelder vegnormal for Nes kommune.

Ved tvil om utforming eller beliggenhet skal teknisk enhet i kommunen kontaktes. Kommunen kan sette andre krav til utforming av avkjøringen når det er nødvendig.

2.1.5 Bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense

Dersom ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, gjelder generell byggegrense på 4 m fra arealbruksgrense. Byggegrense mot kommunalt ledningsnett er min. 5 m.

Bruksendring og riving av bolig (jf. PBL § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell o.l.
b) å rive bygning som inneholder bolig, jf. unntak i PBL § 31-6.
c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.
d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper, jf. TEK og flere enkeltbestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal utformes med høy grad av tilgjengelighet for alle. Fremkommelighet og orienterbarhet skal vektlegges. Dersom det anlegges trapp, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

Uteoppholdsareal

For boliger skal det avsettes min. 200 m^2 MUA med egnet uteoppholdsareal. For boliger med 2 boenheter eller mer er arealkravet min. 150 m^2 MUA pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m^2 MUA pr. enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes av ikke overbygd del av terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomta bygget ligger.

Leikeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn og unges interesser følges, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08.

I alle områder som skal reguleres til bolig eller i eksisterende boligområder som skal fortettes, skal det reguleres inn områder til leikeplass og andre friområder med minimum 50 m^2 pr. boenhet. Uteoppholdsareal til den enkelte bolig kommer i tillegg til leike- og friområder. Arealer brattere enn 1:3 og smalere enn 10 m skal ikke regnes med i leikeareal, men kan komme i tillegg.

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandleikeplass med sandkasse, lekeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m^2. Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50 m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50 m^2 hver. Sandlekeplass kan slås sammen med nærlekeplass med skjerming mellom de to typene lekeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærleikeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som balleik, sykling, aking, osv. Nærleikeplass skal være på minimum 750 m^2, hvorav minimum 50 % med flatt, fast dekke, og plasseres maksimalt 150 m fra bolig.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og barn og unges kommunestyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 1 gjelder.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- Leilighetsbygg med min. 1 parkeringsplass pr. leilighet i garasjeanlegg: 0,5 utvendig parkeringsplass pr. leilighet.
- Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- Overnattingsbedrift/hotell: 1 parkeringsplass pr. 3. seng.
- Hytter: Min. 2 parkeringsplasser pr enhet. Enheter med BYA over 250 m^2: min. 3 parkeringsplasser.
- Lager: 1 biloppstillingsplass pr. 200 m^2 golvflate
- Produksjonsbedrift: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 golvflate
- Kontorer: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt
- Salgslokaler: 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 golvareal
- Andre virksomheter: krav til parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal medregnes i bebygd areal med 18 m^2 per plass. Ved søknad om oppføring av bolig skal garasje vises på situasjonsplan og utomhusplan selv om den ikke blir oppført samtidig med boligen.

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden. Kommunen kan etter en nærmere vurdering fastsette andre krav til parkering.

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

2.1.6 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5

Byggeforbudssonen er 100 m fra vann og vassdrag så fremt annet ikke fremgår av vedtatt reguleringsplan. Byggeforbudet gjelder alle bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), j), k), l) og m) og § 20 - 2 a), b) og c) . Forbudet gjelder for alle vassdrag med års-sikker vannføring. Byggegrensa måles fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvasstand.

Forbudet gjelder ikke for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder, jf. PBL. § 11-11 nr. 4, så fremt det kan dokumenteres at slike tiltak ikke kommer i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

2.1.7 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

Ved ny eller ved vesentlig utvidelse av støyfølsom bebyggelse skal det, før tiltak igangsettes, foreligge dokumentert støyvurdering av alle støykilder. Støyretningslinjene i T-1442 skal legges til grunn ved planlegging. Etablering av støyømfintlig bebyggelse innenfor rød og gul støysone er ikke tillatt. Jf. planbeskrivelsen med støysonekart og trafikk- og støyanalyse.

Radon

Ved oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av boligbebyggelse og bygninger for varig opphold, skal det foretas radonmålinger og sikres mot forhøyede verdier av radongass iht. de til enhver gjeldende tekniske forskrifter.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal ligge til grunn for tiltak innenfor planområdet. I reguleringsplaner skal det redegjøres for håndtering av overflatevann og krav om lokal overvannshåndtering skal sikres i bestemmelser. I søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.

Estetikk

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Fortetting skal alltid ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og struktur, og tilpasses denne. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Mønehøyder, takform, volumoppbygging, materialbruk og farge skal tilpasses omgivelsene. Det gjelder i særlig grad i, eller i nærheten av, viktige landskapsområder og nær verneverdige kulturmiljøer.

Ved fortetting skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur og arkitektur.

Gjerder, stengsler, flaggstenger, antenner, reklameskilt m.m. i områder for fritidsbebyggelse

1. <u>Oppsetting av gjerde skal skje etter følgende regler, dersom annet ikke er satsatt i reguleringsplan:</u>

    - Som skjerm mot tilgrensende tur-/gangveger, stier, løyper ol.

- Inntil 30 % av tomta, maks. 400 m^2 inkl. hovedhytta kan gjerdes inn eller det kan oppføres inntil 80 m gjerde (uten inngjerding).
- Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig, tillatt inngjerding økes til inntil 40% av tomta.. (Gjelder når avstanden mellom bygg i tun er mindre enn 8 m).
- Dersom avstand mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 m, kan anneks inngjerde separat og med en gjerdeavstand på inntil 2 m fra veggliv. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
- Når felles grensegjerde ikke benyttes, skal avstand mellom gjerder være min. 4 m.
- Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.
- Portaler tillates ikke på grunn av adkomst for utrykningskjøretøy.
- Kommunen kan pålegge grunneier å sette opp gjerde som sikring.

2. Som alternativ til bestemmelsene i pkt. 1 kan det søkes om å gjerde inn hele eller naturlige deler av et hyttefelt. Kriteriene for slik søknad må framgå av reguleringsbestemmelsene for hyttefel
3. Spir/klokketårn, antennemaster, parabolantenner ol. over pipe er ikke tillatt.
4. Reklameskilt, se vedlegg 1.
5. Flaggstenger er tillatt

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon, f.eks. skjermsoner, skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, ev. at ny vegetasjon reetableres. Terrenginngrep som veger, ledninger og andre tekniske anlegg skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal på en best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Tilsåing og oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges. Innenfor områder med plankrav skal dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares eller erstattes når det er mulig. Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

Kulturminner

På eiendommer og innenfor områder som er oppført på kommunens til enhver tid gjeldende liste over bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljøer skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dersom arbeidet berører automatisk fredete kulturminner eller en sikringssone på 5 m, skal melding straks sendes kommunen og fylkeskommunen, jf. kulml. § 8.2.

Fjerning/endringer av steingjerder, murer, gamle hustufter og gutuer kan bare skje etter godkjenning av kommunen.

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 2 gjelder.

2.1.8 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Utbyggingsavtaler skal benyttes når kommunen finner det formålstjenlig for å gjennomføre kommunens utbyggingspolitikk. Bruk av utbyggingsavtaler skal avklares i forkant av og seinest i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

2.1.9 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (PBL § 11-9 nr.3)

Vann og avløp

Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges i samsvar med VA-norm, sanitærreglement, VA-miljøblad og krav som er satt gjennom vann- og avløpsplaner, eller gjennom utbyggingsavtaler.

Utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, fritidsbygg, turistbedrifter og lignede virksomhet med mindre enn 50 pe., jf. Forurensingsforskriften § 12-1, skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende lokale forskrift for utslipp av avløpsvann.

2.1.10 Folkehelse

Hensynet til befolkningens helse skal ivaretas i kommunens planlegging. Dette følger både av folkehelseloven og av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav f om at planer skal "fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller".

Virkemidler for å fremme befolkningens helse er blant annet tilrettelegging av fysisk miljø gjennom universell utforming, ta hensyn til miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), tilgang til grøntarealer, muliggjøre for fysisk aktivitet, solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser.

Reguleringsplaner skal vurdere virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 11-7 nr. 1, jf. § 11-9

Areal avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og framtidig bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Formålet innbefatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, råstoffutvinning, idrettsanlegg og andre typer anlegg.

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

- Arbeid/tiltak etter PBL. § 20-1 a), d), k), l) og m) tillates ikke igangsatt før det i er etablert eller sikret godkjent infrastruktur (som vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering, gang/sykkelveg, turveger o.l.)
- Dersom et bo-område ikke har tilstrekkelig uteoppholdsareal i tråd med kravene i pkt.2.1.5, skal kravet innfris før det gis tillatelse til nye boenheter.
- Rekkefølgekravene skal videreføres gjennom kommunedelplaner, områdeplaner og detaljreguleringsplaner.
- Det skal foreligge ny trafikkanalyse når 2900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv. 7/fv. 214/213 og kryss rv.7/Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum som sin avkjøring av og på rv. 7.

- Trafikkanalysen skal inneholde en vurdering av kryssløsningen og eventuell beskrivelse av avbøtende tiltak.

2.2.2 Krav om påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (PBL § 30-6).

Fritidsbygg/ hytter skal kobles til offentlig eller privat VA-nett når byggetomt ligger langs med eller ledningsnettet går over tomt, eller at ledningsnett ligger i rimelig nær avstand til tomt/ fritidsbolig, jf. plan – og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-3.

2.2.3 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Nye reguleringsplaner som omfatter stølsområder, skal inneholde bestemmelser om skjøtsel av stølsbebyggelse og kulturlandskap innenfor planområdet. Aktuelle skjøtselstiltak skal inngå i planens rekkefølgebestemmelser.

Inne på setervoller skal det i hovedsak ikke oppføres nye hytter. Steingjerder, tufter, gutuer/ferdselsveger skal bevares. Verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer skal i størst mulig grad bevares og restaureres.

Ved ny regulering av eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse, høyde, form og farge.

Søknader om påbygg, ombygging og restaurering av verneverdig seterbebyggelse skal forelegges kulturvernmyndighetene før søknaden behandles i kommune.

2.2.4 Boligformål

Krav til utforming av boliger

Utnyttelse pr. tomt under 2000 m^2	Maks. BYA=310 m^2, fortrinnsvis fordelt på 2 eller flere bygg, inkludert utvendig parkering iht. pkt 2.1.5
Utnyttelse pr. tomt over 2000 m^2	Maks. BYA=480 m^2 på tomter der det skal oppføres flere boenheter og tilhørende uthusbygninger (tunløsning, «småbruk»), fortrinnsvis fordelt på 2 eller flere bygg, inkludert parkering iht. pkt 2.1.5. Ved en boenhet gjelder samme utnyttingsgrad som for tomter under 2000 m^2.
Mønehøyde	Maks. 8,0 m
Mønehøyde bod, garasje	Maks. 4,5 m
Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.	

2.2.5 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

Næringsområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke omfattes av godkjente reguleringsplaner:

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres utendørs lager, uten at dette er godkjent av kommunen. Det kan settes vilkår om skjerming med beplantning og/eller annet materiale. Søknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større.

Områder for råstoffutvinning

Uttak av masser eller råstoff skal ikke skje før det foreligger en godkjent reguleringsplan med bestemmelser og uttaksplan. I planen skal det bl.a. redegjøres for: bygningsmessige installasjoner, adkomst, støy, støv, sikring, framdrift, uttaksmengde, etterbehandling av terreng og radonverdier samt.

2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet og skal ikke inneholde alle romfunksjoner. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utnyttelse pr. tomt under 800 m^2	Maks. BYA = 171 m^2 inkl. parkering på 36 m^2
Utnyttelse pr. tomt over 800 m^2	Maks. BYA = 211 m^2 inkl. parkering på 36 m^2
Utnyttelse pr. tomt over 1320 m^2	Maks. %-BYA=16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m^2 per tomt inkl. parkering på 36 m^2. Hovedhytte kan maksimalt være 190 m^2.
Utnyttelse pr. tomt over 1560 m^2	Maks. %-BYA= 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m^2 inkludert parkering på 36 m^2. Hovedhytte kan maksimalt være 220 m^2.
Anneks, garasje, uthus og lignende	Maks BYA til sammen for alle bygg= 50m^2 (anneks maks. 30 m^2 BYA). Maks. tillatt mønehøyde 3,5 m, og gesimshøyde 3,2 m.
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu	Maks. 6,5 m
Mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu	Maks. 5,5 m

Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40% av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

2.2.7 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter på setervoller (PBL § 11-9 nr. 6)

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utnytting	Maks. BYA = 171 m^2 inkl. utvendig parkering på 36 m^2
Mønehøyde	Maks. 4,5 m
Tverrloft/oppstugu	Tillates ikke
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Bygninger skal underordnes landskapet og plassers slik at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40. Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.	

2.2.8 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter nær setervoll og i områder med lav eller glissen vegetasjon m.m. (PBL § 11-9 nr. 6)

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utnytting	Maks. BYA = 186 m^2 inkl. utvendig parkering på 36 m^2. Anneks, boder, garasje, ol. inngår i samlet utnytting
Mønehøyde	Maks. 5,5 m
Tverrloft/oppstugu	Tillates ikke
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Bygninger skal underordnes landskapet og plassers slik at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og	

inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

2.2.9 Idrettsanlegg

For område avsatt til idrettsanlegg tillates Nedfartsløyper, heisanlegg, serviceanlegg, parkering, skiløyper, turløyper, andre aktiviteter, veger, bygninger knyttet til formålet.

2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3

Innenfor arealformålet (på Myking og Buvatn vest) skal kunne etableres rasteplasser og fiskeplasser etter en nærmere plan. Terrenginngrep skal gjøres på en så skånsom måte som mulig. Det skal legges til rette for tilstrekkelig parkering i tilknytning til turdraget.

2.3.1 Turdrag

Innenfor turdraget på Myking kan det anlegges tilrettelagt tursti i 6 m bredde. Turstien skal ha en så høy standard at den kan benyttes av bevegelseshemmede og barnevogner. Den skal kunne prepareres med løypemaskin selv ved små snømengder.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift PBL § 11-7 nr. 5

2.4.1 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) §§ 11-7, nr. 5 og 11-11 nr. 2.

Innenfor områdene avsatt til LNF-formål gjelder de generelle regnene for utbygging i LNF-område.

Bygninger og anlegg til skogsbruk, landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Verneverdig bebyggelse knytta til landbrukseiendommer og stølsdrift kan flyttes innenfor tunet eller setervollen uten krav om reguleringsplan. Kulturminnemyndighetene skal uttale seg før tiltaket settes i gang.

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse

Innenfor områder for spredt boligbygging i plankartet, kan det oppføres inntil 25 boliger i planperioden.

Dyrka mark skal ikke bebygges.

Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

Bygg skal ha god tilpasning til sine omgivelser, til terreng og til landskap. Silhuettvirkninger skal unngås. Bygningers innvirkning på omgivelsene skal dokuementeres. Det skal dokumenteres at det

ikke oppstår silhuettvirkninger. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med sine naturgitte omgivelser og bygg i området.

Ligger tomta i skredutsatt område, skal skredfaren utredes før tillatelse kan gis.

Krav til utforming av boliger følger av pkt.2.2.4.

Innenfor områdene SP1 – SP9 kan det uten krav til reguleringsplan fradeles tomt og oppføres inntil 3 boliger innenfor et avgrenset område. Det skal dokumenteres at øvrige krav gitt i denne bestemmelse er oppfylt.

2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.
Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

Bygg skal ha god tilpasning til sine omgivelser, til terreng og til landskap og ikke ligge i silhuett, eller gi negativ fjernvirkning. Dette skal dokumenteres i byggesaken. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med sine naturgitte omgivelser og bygg i området.

For tomter som ligger nærmere kjørbar bilveg enn 100 m (målt fra senter veg) kan det etter søknad gis tillatelse til bygging av veg uten krav om reguleringsplan. Det skal planlegges felles veg med andre hytter når det er naturlig.

For hytter som ligger mer enn 100 m (målt fra senter veg) fra kjørbar bilveg er det krav om reguleringsplan dersom en ønsker veg fram til hytta. Mulighet for felles veg sammen med andre hytter skal vurderes.

For hytter uten veg, skal det foreligge avtale om parkering for minst 2 biler på egnet sted. Avtale og kart som viser stedfestet parkeringsplass skal ligge ved byggesøknaden.

Ligger tomta i skredutsatt område, skal skredfaren utredes før tillatelse kan gis.

Søknader om påbygg, ombygging og restaurering av verneverdig seterbebyggelse skal forelegges kulturminnemyndighetene før søknaden behandles i kommunen.

Avløpsanlegg knyttet til enkelthytter der det ikke er teknisk eller praktisk mulig å kreve fellesanlegg for flere hytter, er untatt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 2.1.1.

Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende

- Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

- Innenfor områdene LNFR-spredt fritidsbebyggelse SF3 (Skålsrudstølen), SF 11 (Bruset) og SF 6 (Saupeset) gjelder bestemmelsene i pkt.2.2.7. utnyttelsesgrad gjelder bygninger ment for opphold.
- Innenfor øvrige områder avsatt til LNFR-spredt fritidsbebyggelse gjelder bestemmelser som i pkt.2.2.8. utnyttelsesgrad gjelder for bygninger ment for opphold.
- For Myking, SF 25 og SF 26, gjelder følgende bestemmelser:

Utnyttelse pr. tomt under 1000 m^2	Følger bestemmesler satt i tabell pkt.2.2.7
Utnyttelse pr. tomt over 1000 m^2	Følger bestemmesler satt i tabell pkt.2.2.8

Innenfor de avsatte sonene i kommuneplankartet (unntatt Rukkedalen, Hagaplassane, Liagardane og Bromma) kan det uten krav til reguleringsplan oppføres inntil 5 hytter innenfor et avgrenset område og på tidligere fradelt tomt/tomter til spredt fritidsbebyggelse, eller foretas ombygging/påbygg av eksisterende hytte. Det skal dokumenteres at øvrige krav gitt i denne bestemmelse er oppfylt.

Fradeling av nye hyttetomter:

SF7 Volelie — Innenfor området vil det være tillatt å fradele inntil 7 nye hyttetomter uten krav om reguleringsplan fordelt slik: 1 tomt fra gnr. 54/22, 3 tomter fra gnr. 74/14 og 3 tomter fra gnr. 55/8.

SF22 Trytehølet — Innenfor området vil det være tillatt å fradele inntil 6 nye hyttetomter uten krav om reguleringsplan fordelt slik: 3 tomter fra gnr. 79/16 og 3 tomter fra gnr. 41/28.

SF1 Langevatn — Det er tillatt å fradele inntil 3 tomter fra gbnr 80/19 uten krav til reguleringsplan. For resterende del av SF1 er det tillatt å fradele inntil 4 tomter . Det forutsettes at eiendommen det fradeles fra har aktiv landbruksdrift og at en enkelt grunneier ikke kan fradele mer enn 1 tomt uten krav til reguleringsplan. Alle 7 tomter skal plasseres i tilknytning til eksisterende vei.

2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.

Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

Bygg skal ha god tilpasning til sine omgivelser, til terreng og til landskap. Silhuettvirkninger skal unngås. Bygningers innvirkning på omgivelsene skal dokuementeres. Det skal dokumenteres at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med sine naturgitte omgivelser og bygg i området.

I disse områdene (Rukkedalen, Haugaplassane,Liagardane og Bromma og Gire) tillates den enkelte eiendom/tomt bebygd med verksted, garasje og lager, inntil 300m^2 BYA uten krav til reguleringsplan

jf. pkt. 2.4.1.1. Maks. mønehøyde = 12 m. Det skal dokumenteres at øvrige krav i denne bestemmelse er oppfylt.

Utvidelse og tilbygg av eksisterende bygninger, nybygg (herunder avløpsanlegg) på tidligere fradelte tomter er unntatt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 2.4.1.1. Om nødvendig kan avløpsanlegg legges utenfor tomtegrensa etter avtale med grunneier.

Utvidelser som medfører at arealbegrensingen på 300m^2 overskrides, utløser krav til reguleringsplan.

Innenfor disse områdene kan det ikke etableres utendørs lager, uten at dette er godkjent av kommunen. Det kan settes vilkår om skjerming med beplantning og/eller annet materiale. Søknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større.

2.5 Hensynssoner PBL § 11-8

2.5.1 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a (H310)

Området H310 omfatter arealer som potensielt er utsatt for skred (snø-, steinsprang-, jord-og flomskred) og er markert på plankartet med skravur (hensynssone). Nye skogsbilveger og utvidelse av eksisterende veger samt flatehogst skal ikke skje før mulighetene for skred/rasfare er utredet og tatt hensyn til.

Innenfor faresone vist som H310 er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 b) og 20-1 a), d), k), l) og m) dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Innenfor faresone H310 må det foretas en vurdering av konkret ras- og skredfare i den enkelte reguleringsplan og byggesak. I områder der terrenget er brattere enn 1:6 skal det foreligge helningskart og landskapsanalyse sammen med reguleringsplanen.

Sammen med forslag til reguleringsplan innenfor områdene som er vist med hensynssone H310 Ras- og skredfare og H320 Flomfare i kommuneplanen, skal utredning av ras- og skredfaren og flomfaren alltid være en del av planforslaget. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

Ved fysiske tiltak innen hensynssonen for ras/skred skal eiere av eiendommer innen sonen, og som vil kunne berøres ved ras/skred, varsles og gis mulighet til å uttale seg før søknad behandles eller tiltak igangsettes.

2.5.2 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a (H320)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d) og g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal ev. flomforebyggende tiltak beskrives.

NVEs retningslinjer for «Flom og skredfare i arealplaner» skal legges til grunn for planlegging og utføring av nye tiltak.

2.5.3 Alunskifer/radon PBL § 11-8, bokstav a (H330)

Innenfor området skal det ved oppføring av bygg med rom for varig opphold foreta radonmålinger og ev. iverksette tiltak.

2.5.4 Villrein PBL § 11-8, bokstav c (H520_1)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bygge- og anleggsvirksomhet som ikke hører til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Nye tiltak skal vurderes i forhold til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for villrein. Alle tiltak innenfor villreinområdet skal sendes villreinnemda til uttalelse.

2.5.5 Landbruk og kulturlandskap PBL § 11-8, bokstav c (H550_1-3)

Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.

2.5.6 Meteorittnedslag PBL § 11-8, bokstav c (H550_4)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bygge- og anleggsvirksomhet som ikke hører til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Tiltak som fremmer geo-turisme kan tillates i tråd med godkjent reguleringsplan.

2.5.7 Kulturminner/krigsminner PBL § 11-8, bokstav c (H570_1)

Det skal utarbeides reguleringsplan for området for å sikre viktige krigsminner. Før reguleringsplanen er vedtatt tillates det ikke igangsatt tiltak etter PBL §§ 2-1 og 20-2. Heller ikke andre tiltak som kan skade eller forringe kulturminner innen område tillates utført.

2.5.8 Sone for båndlegging etter lov om naturvern PBL § 11-8, bokstav d (H720_1-4)

- Indre Vassfaret landskapsvernområde / Bringen naturreservat (H720_1)
- Svangtjernmyra, naturreservat (H720_2)
- Bjørhusnatten/Fiskebekkjuvet skogsreservat (H720_3)
- Flatdalsåsen naturreservat (H720_4)

2.5.9 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8,bokstav d (H730_1)

Garnås nordre

Stabburet på gnr. 47, bnr.118 er fredet med hjemmel i kulturminneloven § 15, tredje ledd og § 19, annet ledd, jf. fredningsvedtak 6. juni 1923, ref. fredningsdiplom datert 1. juli 2011. Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjoner, materialbruk og overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet tradisjonell innredning som melkasse, hylle mv.

Lagrede bygningsdeler, der slike finnes inngår i fredningen.

Det er ikke tillatt å rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger, eller foreta andre endringer av bygningens eksteriør eller de deler av interiøret som inngår i fredningen, utover vanlig vedlikehold.

Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.

Tilbakeføring der det er foretatt endringer i senere tid, kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter tillatelse fra kulturminnemyndighet.

Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre bygningens karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

Generelt om kulturminner

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte uttilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og nærmere angitt sikringssone.

Dersomd et under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planeområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen hos fylkeskommunen straks varsles, jfr Kulturminnelovens § 8.2.

2.5.10 Felles planlegging for flere eiendommer PBL § 11-8, bokstav e (H810_1-4)

- **Buvatn (øst) (H810_1):** Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan som omfatter all arealbruk. Planavgrensningen skal vurderes av kommune i forhold til mulig fellesløsninger.

2.5.11 Gjeldende reguleringsplaner, PBL § 11-8, bokstav f (H910)

Kommuneplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner, med unntak av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde følger av vedlegg 3 til bestemmelsene.

2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01197901 Myking (Fellesplan) vedtatt 29.06.1979

01198702 Øvre Foss gnr. 50 bnr. 5 vedtatt 29.10.1987

01198704 Belgefet 61/12 vedtatt 25.06.1987

01198801 Fekjaskog gnr 88 bnr 5 vedtatt 21.04.1988

01198802 Liaset gnr 56 bnr 116 og 117 vedtatt 17.11.1988

01198803 Enan, Nes Nordmark 56/8, 74 vedtatt 17.11.1988

02198901 Myking gnr 52 bnr 19 (Tomtedelingsplan) vedtatt 15.06.1989

01198901 Fekjan gnr 88 bnr 10 vedtatt 18.05.1989

01198902 Syningom gnr 58 bnr 166 (Finn Lunde) vedtatt 24.08.1989

01198903 Belgefet gnr 58 bnr 45, 239, 240 vedtatt 21.09.1989

01198904 Smylelie gnr 89 bnr 7 vedtatt 14.12.1989

01199001 Saupeset gnr 53 bnr 13 vedtatt 21.06.1990

01199003 Fetjan gnr 87 bnr 27 vedtatt 25.10.1990

01199102 Lisleset gnr 52 bnr 4 vedtatt 21.11.1991

01199201 Grønhovd gnr. 54 bnr. 16 vedtatt 17.08.1992

01199304 Fekjan gnr. 88 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199302 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 31 vedtatt16.12.1993

01199303 Buvatn øst gnr. 48 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199305 Krøren (Liamarka) gnr 38 bnr 2 vedtatt 16.12.1993

01199306 Belgefet gnr. 55 bnr. 6 (mangler vedtaksdokument) vedtatt 17.09.1992

01199402 Nes Nordmark del av gnr 61 bnr 4 vedtatt 28.04.1994

01199403 Nes sørmark div. teiger gnr. 84 bnr. 28 og 34 mfl. vedtatt 24.11.1994

01199602 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 27 vedtatt 22.08.1996

01199604 Buvatn seter Nes Østmark gnr. 77 bnr. 7, gnr. 78 bnr. 23 vedtatt 12.09.1996

01200001 Fekjan gnr. 87 bnr. 19 vedtatt 20.01.2000

01200004 Fetjan-Lisleset-Smylili gnr 89 bnr 1, 14, 17, 22 og gnr 86 bnr 21, 23, 31 vedtatt 10.05.2000

01200302 Gunnbjørndokk massetak og industriområde vedtatt 19.06.2003

01200511 Masseuttak Skaret vedtatt 27.09.2007

En stor del av arealene i disse reguleringsplanene legges inn som byggeområde eller LNF spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Bestemmelsene i kommuneplanen vil gjelde. Ved ny utbygging kan det settes krav om felles regulering for flere eiendommer.

2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt.

3 VEDLEGGSLISTE

VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting

VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser

VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde