

Kommuneplan 2018 – 2030

Arealdel

Planføresegner

Vedteken 6. desember 2018 i sak 93/18



Hemsedal kommune

PlanID: 2016007

1. Generelle føresegner

1.1 Tilhøve til eldre planar og kommunedelplanar (PBL11-6, jf. § 1-5, 2. leidd)

- a) Kommuneplanen sin arealdel går ved eventuell motstrid framfor eldre reguleringsplan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett.
- b) Kommunedelplan Markegardslie - Lykkja 2015 - 2027, gjeld.
- c) Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar i lista nedanfor gjeld fullt ut.

Planid	Plannamn	Vedtak
1974001	Ulsåk aust (Svøo)	11.12.1989
1976002	Tuv sentrum	10.11.1978
1981001	Møllerplass/Holdebakken	09.02.1987
1981002	Hemsedal Skisenter, løyper	03.10.1988
1981003	Hemsedal Fjellandsby	06.02.2003
1983001	Store Joleim	13.10.1983
1983003	Tuv, bustadfelt II	16.06.1983
1984001	Skinnefellgården	17.12.1992
1984002	Grøndalen søre	30.06.2005
1984003	Storeskar nordre	28.06.1984
1986005	Hølto	20.03.1986
1986006	Kirkebøen nordre	29.03.2001
1986007	Bakkestølen, del I	19.11.1986
1986008	Bakkestølen, del II	19.11.1986
1986009	Furuhaugen/ Heggerusten	19.11.1986
1988011	Groset	20.06.2003
1989003	Ulsåk sentrum	24.04.1989
1989013	Ragnhildset	26.06.1989
1989014	Bjøberg, Slettevatn	16.12.2004
1989015	Aalrust/Eikre	30.09.1993
1989016	Rusto	11.12.1989
1990002	Harahorn	18.03.1991
1990004	Bustadfeltet Ålrust	28.05.1990
1991003	Holdeskaret/Vesletotten (Mølla)	18.03.1991
1992017	Holdeskaret H1_Haga/Holde	20.05.1992
1994005	Golfanlegg, Grøndalen	01.02.2007
1995001	Rjukandefossen (Naturvernområde)	21.12.1995
1995005	Bekkedalen bustadfelt	13.09.1995
1995018	Storeskar vestre	06.11.1995
1997006	Huso Fjellgård	28.08.1997
1998006	Svøo II	02.07.1998
1998007	Anderdalslia/Veslestølen	20.05.1998

1998008	Høgestølen - Hemsedal Kildevann	18.06.2015
1999001	Heimretjern Sogn og Fjordane grense.	17.06.1999
1999008	Storelia	17.06.1999
1999009	Rjukandefossen Camping	17.06.1999
2000011	Evjen/Hemsedal gjestehus.	28.06.2000
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000
2001020	Nordre Grøndalen	20.09.2001
2001021	Storelia/Sjåstadfeltet	11.10.2001
2002007	Haugen	27.06.2002
2002022	Bergastølen	02.03.2006
2003003	Omlagging av Holdeskarvegen	20.05.2003
2003004	Trøim (LA8)	30.06.2005
2003013	Kirkebøen nordre	20.06.2003
2003023	Feten sameige	10.09.2003
2004001	Fuglehaugen	23.06.2004
2004005	Hemsedal Meieri	01.07.2004
2004008	Skogajordet	02.09.2004
2004014	Hemsedal Fjellandsby, felt D1	16.09.2004
2004025	Bjøberg Hyttegrend	16.12.2004
2005015	Hemsedal Fjellandsby, felt B2 og B2.1	19.05.2005
2005017	Hemsedal Fjellandsby felt E1	01.09.2005
2005018	Massetak- Høgelihaug	28.06.2007
2005026	Krøslaino og Preinsrud	01.09.2005
2006004	Fortau langs Kyrkjebønsvegen	28.09.2006
2006019	Hemsedal skisenter - nedfartsløype og heis	26.06.2008
2006020	Hemsedalsbilane	29.06.2010
2006021	Sørehjallen, F8	10.12.2009
2007001	Storelia II	01.02.2007
2007002	Hemsil I -Langeset	03.05.2007
2007003	Gravarsletto	10.12.2009
2007008	Gravset Skistadion	30.06.2011
2008002	Solsiden - Grøndalen	26.06.2008
2009001	Hemsedal Hytte- og Feriepark	02.07.2009
2009002	Hemsedal GolfAlpin	06.05.2010
2009003	Rv52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holdebrua	10.12.2009
2009004	Totteskogen og ny nedfart til Trøim	04.02.2010
2009005	Storejorde-Lykkja Feriesenter	10.12.2009
2009006	Tomtedelingsplan for delar av reguleringsplan Tuv, bustadfelt II	25.03.2010
2009007	Fjellstølane og Holstein	03.02.2011
2009008	Tinden-H2 i Hemsedal Skisenter	07.04.2011
2009009	Svøo III	08.09.2011
2010001	KRIK Høgfjellssenter	07.04.2011
2010002	Rassikring ved Stongenuten på Rv52	10.03.2011
2010003	Holdebakken	25.06.2012

2011002	Lykkja Fjellstue	01.11.2012
2011003	Bergastøsslåtta	27.06.2013
2011005	Raudberget masseuttak	25.06.2012
2011006	Nye ekspressbusslommer, Ulsåk	03.05.2012
2011007	Bubakken	21.06.2018
2012001	Venås og Skøyten bru/ Rv52	06.12.2012
2012002	Hemsedal GolfAlpin, F8 (Hemsedal) og F11 (Gol)	03.04.2014
2012004	Ulsåk	05.03.2015
2012007	Vipehaugen	06.06.2013
2012009	Tinden II	27.06.2013
2012011	Rv 52 Trøim-Holde bru, gang- og sykkelveg	03.04.2014
2012014	Skarsnuten	05.04.2018
2013001	Strupa-Gravset Hyttefelt	26.06.2014
2013002	Bakkestølane	21.07.2018
2013006	Hemsedal Kyrkje og gravlund	26.06.2014
2013007	Fiskum bustadfelt - endring av detaljreguleringsplan	26.06.2014
2014001	Ålrust/Eikre hyttefelt II - endring av detaljreguleringsplan	09.10.2014
2014003	Hestehaugane	10.03.2016
2014004	Mølla	18.06.2015
2014005	Fiskum hyttefelt - Nyørk	10.09.2015
2015003	Attjern	08.11.2017
2015005	Muren II	28.06.2016
2016001	Hemsedal GolfAlpin III	26.10.2017
2016002	F1 - Hemsedal Fjellandsby	01.02.2018
2016003	Farmen Bustadfelt BU9	06.09.2018
2016004	Hemsedal Fjellandsby II	01.02.2018
2017002	Svøo III - Endring av 2009009	26.09.2017
2017004	Gangveg/turveg Holdebakken-Tuv	05.04.2018

1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg (PBL §11-9 nr 1)

I område sett av til noverande og framtidige bygningar og anlegg kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 20-1 1. leidd bokstav a (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg), d (bruksendring eller vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift av tiltak som nemnt i bokstav a), g (oppdeling eller samanføyning av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som fører til fråvik av bustad), k (vesentleg terrenginngrep) og l (anlegg av veg parkeringsplass og landingsplass), samt frådeling til slike formål ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan etter PBL § 12-1.

Det er krav om felles plan for å trygge samordna arealbruk og heilskaplege løysingar for infrastruktur i følgjande område:

- SA1, FTS1, FTS2 og FTS3 (Røggelia)
- F14 og F15 (Gravset og Vanneviken)

1.3 Innhald i utbyggingsavtalar (PBL § 11-9 nr 2, jf. § 17-2)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stiar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilte utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

1.4 Krav til løysingar (PBL § 11-9 nr 3)

1.4.1 Vassforsyning og avlaup

Kommunen sin vatn- og avlaupsnorm (VA-norm) skal leggest til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentleg vatn- og avlaupsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova òg for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.

Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avlaup og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avlaup og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde områder skal det utarbeidast vatn- og avlaupsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avlaupsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysningar som oppfyller krava til plassering i avfallsforskrift vedtatt av Hemsedal kommune.

1.4.2 Veg

Langs fylkesvegane Fv 224 (Båstøkrysset – Gol grense), Fv 231 (Ulsåk – Lykkja), Fv 232 (Rv 52 – Mythekrysset) og Fv 233 (Moen Bru – Torset bru) er byggegrensa 15 meter.

Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande skal Statens vegvesen si Handbok N100 *Veg og gateutforming* leggst til grunn.

I område for fritidsbygg skal *Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar* leggst til grunn. Samleveggar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.

I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 Leggst til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. kapittel B.6 i Statens vegvesen si handbok N100.

1.4.3 Energi –fjernvarme

Bygg (konsentrert), jf. PBL § 11-7 nr. 1 (bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsføremål og turistformål) skal det leggst til rette for forsyning av vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi, vindkraft og solenergi).

1.5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr 4)

Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før vatn, avlaup og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

Før det vert gitt løyve til tiltak i reiselivsområda (bygg og anlegg) mellom skisenteret og Trøym og område F10, skal følgjande vere gjennomført eller sikra gjennomført:

- Kryss mellom skiheisvegen og Rv 52 skal vere utbetra
- Gangveg mellom Hemsedal Skisenter og Trøim sentrum
- Bru over Heimsil vest for sentrum, parkering på Øya med tilhøyrande tilkomst.

Før det vert gjeve løyve til tiltak i områda BU4, BU5, BU6 og F11 skal følgjande tiltak vere gjennomført eller sikra gjennomført:

- Fv 233 vere forlenga fram til ny bru vest for sentrum
- Ny bru over Heimsil vest for sentrum

Kommunen er i handlingsplan til kommunedelplan for sti og løyper* delt inn i tiltakssoner. I kvar sone er det definert tiltak på sti og løypenettet som skal vere gjennomført, eller sikra gjennomført, før det vert gjeve løyve til oppføring av ny eining innanfor tiltaksona i sti og løypeplanen. Kravet gjeld for areal i sona som er sett av til bygg og anlegg med underformåla fritids- og turistformål og fritidsbygg, samt LNF-område for spreidd utbygging av fritidsbygg.

* Plan som skal utarbeidast som ei oppfølging av arealdelen av kommuneplanen.

1.6 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr 5)

1.6.1 Byggegrense langs vassdrag

Dersom anna ikkje er fastsett i reguleringsplan, eller vert fastsett i reguleringsplan, kan ikkje tiltak langs vassdrag gjennomførast nærmare vassdrag målt ved alminneleg høgvasstand, enn:

- 50 meter for bygningar og anlegg (reiselivsområde), sentrumsformål, bustad, fritidsbustad, næringsareal samt samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
- 100 meter eller bakanfor veg for andre formål med unntak av arealbruksformål etter PBL § 11-7 nr 5 og 6.

1.6.2 Uteopphaldsareal

I område sett av til bygningar og anlegg og underformål bustad skal det ved detaljregulering føreligge uteområdeplan som viser korleis område for leik og opphald skal opparbeidast, og korleis desse områda heng saman med tilsvarande område utanfor planområdet.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr bueining. Minst 4 m² av dette skal vere privat eller nært uteopphaldsareal.

Krav til leikeplass:

	Minileikeplass (Konsentrert småhus)	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Storleik	50 m ²	150 – 1000 m ²	500 – 5000 m ²
Tal bueiningar	10	100	200
Avstand	50 meter	250 meter	1000 meter

Minileikeplass og/eller nærleikeplass skal vere opparbeid før bruksløyve vert gjeve til den 5. bueininga innanfor bustadområdet/-feltet.

Leikeplass skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining og ha gode sol- og lystilhøve. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.

1.6.3 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkast på eiga tomt, eller løysast i felles anlegg i reguleringsplanen.

Tiltak/bruk	Bil
Hyblar/leilegheiter og fritidseiningar på inntil 40 m ² (BRA)	1
Frittliggande småhus og fritidsbustader	2
Konsentrert småhusbebyggelse	2
Bustad og fritidsleilighet på inntil 80 m ² (BRA)	1,5
Bustad og fritidsleilighet større enn 80 m ² (BRA)	2
Hotell og bevertning	1 pr rom
Forretning og kontor	1 pr 100 m ²
Industri og lager	1 pr 100 m ²

Minst 10 % av parkeringsplassane til næring- og offentlig formål skal vere utforma og avsett til handicap-parkering.

I område sett av til sentrum og bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel pr 100 m² BRA.

1.6.4 Skilt og reklame

Søknad om oppføring av reklame/reklameinnretning og liknande skal handsamast i samsvar med PBL § 30-3. Løyve vert gjeve for ein periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna i samsvar med PBL § 30-3.

Reklameskilt skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnader i størst mogleg grad. Det er ikkje tillate med blinkande eller bevegelege reklameskilt/reklameinnretningar eller lys.

Skilt og reklame i form av lyskassar vert ikkje tillate. I område avsett til industri/næring kan det likevel gjevast løyve dersom utforming har lukka front slik at berre tekst eller symbol er gjennomlyst.

Det vert ikkje tillate å oppføre lyssett reklameskilt i områder avsett til bustader.

Permanent, eller midlertidig oppstilling av bilar, hengarar og liknande med skilting knytt til verksemda, skal om dei får ein iaugefallande plassering inngå i vurderinga av den samla skiltinga på eigendommen. Skilt, tavler og reklame som ikkje er direkte knytt til den verksemda som vert driven på eigedomen er ikkje tillate.

Skilt- og gatebukkar, lause stativ og liknande kan godkjennast på vilkår av at dei vert utforma etter felles formingskrav for dei 3 sentruma Tuv, Trøym og Ulsåk. «Bukkane» skal plasserast maks 1 meter frå veggiv, og ikkje vere til hinder for trafikk eller vedlikehald av fortau.

Innan regulerte sentrumsområde i tettstadane Tuv, Trøym og Ulsåk kan det først opp plateskilt på inntil 2 m². Dersom ønskje om større skilt må det veljast bokstavskilt der ein kan godkjenne inntil 5 m². Langs riksveg og fylkesveg skal teksthøgda fylgje Statens vegvesen sin skiltnormal.

Skilt- og reklameinnretningar med høgde inntil 1,5 meter og maksimalt 3 m² kan godkjennast ved idrettsanlegg. Løyve kan tidsavgrensast for eit bestemt arrangement, eller for bestemte sesongar. Skilt og reklame skal vere orientert mot området og dei skal ikkje være skjemmaende eller til sjenanse for miljøet omkring. For idrettsanlegg skal det liggje føre ein heilskapleg skiltplan.

For reiselivsanlegg skal det liggje føre ein heilskapleg skiltplan. Innan Holdebakken, Fjellandsbyen og skiheisområdet skal det utarbeidast ein skiltplan for alpinområda med tilhøyrande parkeringsanlegg, og ein skiltplan for utbyggingsområda. Skiltplan i utbyggingsområda skal følgje hovudprinsippa for sentruma Tuv, Trøym og Ulsåk.

På takflater, gesims eller møne, er det ikkje tillate å plassere reklameskilt eller annan form for reklameinnretning.

Uthengsskilt skal ikkje ha større breidde enn 0,6 meter.

Reklame på markiser er ikkje tillate. Kommunen kan i spesielle tilfelle vurdere om firmanamn eller firmalogo kan akseptast.

I naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde må det ikkje førast opp reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasserast.

Det ligg føre eigen kommunal rettleiar som syner praktisk bruk av føresegna.

1.7 Miljøkvalitet (PBL § 11-9 nr 6)

1.7.1 Støy

Før det vert gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredsstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442.

1.7.2 Estetikk og landskapstilpassing

Estetikk, arkitektur og landskapstilpassing skal omtalast som eige tema i alle reguleringsplanar.

I område med kulturmiljø og i samanhengande område med kulturmiljø/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak leggjast særleg vekt på å ta vare på kulturlandskapet/kulturmiljøet.

Ved utforming av nye bygg skal det leggjast vekt på tilpassing til staden/område sin karakter med omsyn til volum, materialval, fargar og bygningstypologi.

Ved søknad om oppføring av bygg, tilbygg og påbygg innanfor sentrumsformål og område for reisemålsutvikling (bygg og anlegg samt fritids og turistformål) skal det gjerast greie for utforming av bygg, tilpassing til staden samt nær og fjernverknad.

1.7.3 Plassering av mellombelse og flyttbare innretningar

Plassering av mellombelse eller flyttbare konstruksjonar og anlegg må søkast om i samsvar med krava til tiltak i plan- og bygningslova, og skal ikkje plasserast slik at dei:

- Kan skape forureiningsproblem.
- Vere til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller for omgjevnadane.

Innanfor følgjande deler av kommunen er det forbode å plassere mellombelse eller transportable konstruksjonar og anlegg:

- a) Nærmare vassdrag enn 100 meter.
- b) Nærmare riksveg, fylkesveg og kommunal veg enn 100 meter, unntatt for kortvarig rast (ikkje overnatting) på parkeringsplass som høyrer til vegen.

Forbudet gjeld ikkje:

- Plassering av campingvogner, telt og liknande på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk.) på bustadeigedom ved bygg.
- Telting som er tillate etter friluftsløva.
- Konstruksjonar eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjonar eller anlegg som er nødvendige for landbruket.

1.8 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid (PBL § 11-9 nr 8)

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underformål, er det føresett at spørsmål knytt til trafikk, friluftsliv, dvs. sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærleikeområde, kulturminne, landskap, naturmangfald, dyrka mark, beiting og sårbarheit i høve naturbaserte hendingar vert ivaretekne gjennom regulering.

2 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-10 nr 1

2.1 Unntak frå plankrav (PBL § 11-7 nr 1, 2 og 3)

Der det gjeld, eller er stilt krav om reguleringsplan, jf PBL § 12-1, 2. ledd, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve eller ved forståing av tiltak eller reglar i PBL § 20-1, 1. ledd bokstav a til m, jf PBL §§ 20-2 og 20-3.

Krav om reguleringsplan gjeld ikkje innanfor område avsett til bygningar og anlegg – noverande, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntstruktur, for:

- Fritidsbygg merka av som byggpunkt (noverande) i Helsinglia (10 fritidsbygg) og Hødnset (1 fritidsbygg på gnr 61, bnr 37).
- Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygging som ikkje inneber auke i tale på einingar, endring av eksisterande verksemd eller etablering av ny verksemd
- Oppføring av garasje på BRA = 50 m², med maksimal mønehøgde på 4,5 meter
- Hovudombygging av eksisterande bygning, konstruksjon eller anlegg.
- Reparasjon av eksisterande bygg, konstruksjon eller anlegg, herunder VVA -anlegg
- Fasadeendring
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningsteknisk installasjon
- Spikertelt på regulert campingplass som vert plassert inn til campingvogn med maksimal breidde på 2,5 meter, lengde tilsvarande campingvogna men ikkje over 5,0 meter og høgde som maksimalt går 25 cm over campingvogna.
- Innhegning mot veg
- Plassering av skilt, reklameinnretningar o.l.
- Etablering av parkeringsplass for eigedommen sin eigen bruk
- Veanlegg og teknisk infrastruktur
- Tiltak for å trygge ferdsel og framkomme i grøntområde

Sjølvs om det vert gjeve unntak etter denne føreseigna, skal føresegnene om krav til uteopphaldsareal og grad av utnytting overhaldast.

2.2 Fysisk utforming av anlegg (PBL § 11-10 nr 2)

2.2.1 Bygg og anlegg

Innanfor område avsett til kombinert bygg og anlegg kan det etablerast/utviklast reiselivsanelegg med alpinområde, golfanlegg, fritids-bygg og -leilegheiter, overnatting og utleigehytter med tilhøyrande funksjonar.

2.2.2 Bustadområde

I område sett av til bustad kan det førast opp einebustader og fleirmannsbustader.

Område:	Namn:	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
BU4	Torsetsida	Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak på meir enn 5 tomter innanfor området, skal det vere etablert gang- og sykkelveg til Trøym sentrum.
BU5 BU6	Trøim sør	Det skal vere etablert bueining på 80 % av tomtene innanfor område BU6 før utbygging av område BU5 kan starte.
BU7	Hulbakkvegen - Skogajorde	Før det vert gjeve løyve til tiltak for meir enn 5 tomter innanfor BU7, skal det etablerast gang- og sykkelveg til Trøym sentrum langs Rv 52. Tilkomst til område skal etablerast via Hulbakvegen.
BU8	Hustadhagen	Før det vert gjeve bruksløyve for bygg, skal Hustadvegen utbetrast med møteplassar. Krysset mot Rv 52 skal gjevast ei utforming som ivaretek krava i Statens vegvesen si Handbok N100.

2.2.3 Fritidsbustad

På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining. I område sett av til fritidsbustad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygg. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.

Det er tillate å gjerde inn inntil 500 m² av tomta, inkludert bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal vende utover.

Område:	Namn:	Einingar	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
F1	Strupa	12-15	I reguleringsplan må område nord for eksisterande fritidsbygg takast vare på som ein overgang mot jordbruksareal/støl.
F8	Ershovd	40	Iht. punkt 1.8
F9	Storeskard	20-30	Iht. punkt 1.8
F10	Kjelhovda	40-50	Samfunnsmessig god forvaltning av grusressursen skal tryggast ved utarbeiding av reguleringsplan.

F11	Fiskum	20-30	I reguleringsplan må det regulerast ei buffersone mot jordbruksarealet og mot gardstunet som ligg inntil området.
F12	Ferieparken	30	Iht. punkt 1.8
F13	Gravset	50-60	Iht. punkt 1.8
F14	Gravset	5	Iht. punkt 1.8
F15	Vanneviken	20	Iht. punkt 1.8
F17	GolfAlpin	150 -200	Iht. punkt 1.8
F18	Huso	10	Iht. punkt 1.8
F19	Bergastølen	5	Iht. punkt 1.8
F20	Krik	20-30	Iht. punkt 1.8

Dersom noverande tomt med bygg ikkje er omfatta av reguleringsplan eller utbyggingsplan, eller dersom grad av utnytting ikkje er fastsett i reguleringsplan eller utbyggingsplan skal den samla bygningsmassen følgje rammene for LNF-HA, LNF-HB og LNF-HC. I område Heimskar skal rammene for LNF-HA leggst til grunn.

2.2.4 Sentrumsformål

Formålet femnar om bustad, offentleg og privat tenesteyting (barnehage, undervisningsbygg, institusjonar, helseinstitusjonar, bygg for religiøs utøving og forsamlingslokale), forretning, kontor, idrettsanlegg, grøntstruktur, uteopphaldsareal, samferdsleanlegg og infrastruktur.

2.2.5 Næring

Innanfor område avsett til næringsverksemd kan det etablerast industri, vegserviseanlegg, lager, kontor og arealkrevjande handel.

Område:	Namn:	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
N1	Brendehaugane	Det vert ikkje tillate masselager eller massedeponi Kryss mott Rv 52 må utbetrast før det vert gjeve løyve til tiltak i området

2.2.6 Idrettsanlegg

Formålet femnar om skytebane (S) og skianlegg (SA). Gjennom reguleringsplan for skytebana skal skytetider regulerast.

3 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-7 nr 5 og 6

3.1 Spreidd utbygging (PBL § 11-11 nr 2)

3.1.1 Næringsverksemdar

Innanfor områda SN, kan det gjevast løyve til spreidd næring gjennom utviding/oppføring av bygg.

Før det vert gjeve løyve til utviding/vidareutvikling i område SN1 og SN2 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3. Før det vert gjeve løyve til utviding av eksisterande bygg ut over 20 % i SN3 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

I område SN1 på eigedommen gnr 62, bnr 9, Ulsåkstølen, kan det førast opp 5 - 10 utleiehytter med eit samla BRA = 300 – 700 m².

I område SN2 på eigedommen gnr 61, bnr 2, Snerte, kan det etablerast næringshage med verkstad, kontor, atelier samt aktivitets- og kulturhus med eit samla BRA = 700 m².

I område SN3 på eigedommen gnr 82, bnr 1 kan det gjevast løyve til spreidd næring gjennom bruk av eksisterande bygg som ikkje vert nytta i stadbunden næring. Bygg kan nyttast til aktivitetshus, forsamlingslokale, bevertning og utleige.

3.1.2 Bustadbygging

Innanfor områda SB, kan det gjevast løyve til spreidd bustadbygging, og utviding av noverande bustader og fritidsbustader. Nye bustader kan førast opp i områda SB1 – SB6.

Ved utbygging av gruppe på meir enn 2 framtidige bustader skal det utarbeidast detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

Ved utviding av noverande bustad skal ikkje utvidinga føre til konflikt med registrert naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.

Framtidige bustader skal ikkje plasserast i konflikt med naturmangfald av regional og nasjonal verdi (verdi A og B i Naturbasen til Miljødirektoratet), kulturminne, friluftsliv og dyrka mark. Det skal ikkje førast opp bygg nærmare kulturminne enn 15 meter, nærmare turstiar og løyper enn 15 meter, markerte høgdedrag og nærmare jordbruksareal som femnar om fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite og stølsvoll. Avstand til dyrka mark skal vere 20 meter.

Maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor område:

Område:	Namn:	Framtidige:
SB1	Lio	8
SB2	Grøndalen	10
SB3	Harahaug/Hjelmen	5
SB4	Ålrust/Eikre	10
SB5	Torset	6
SB6	Velta	12

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form, farge og materialbruk skal harmonisere med bygg i området. Fasade skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.

Grad av utnytting BRA = 350 m². Gesimshøgde og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige høvesvis 6 meter og 8 meter frå underliggande planert terreng.

Utviding av noverande fritidsbustader er styrt av rammene for utviding i punkt 3.1.3.

Tomtestorleik: Tomt for frittliggande bustad skal avgrensast til maksimalt 4 daa.

3.1.3 Fritidsbygg

Innanfor områda SF, kan det gjevast løyve til spreidd fritidsbygg, og utviding av noverande. Det kan på tomt for fritidsbustad etablerast ei fritidseining. Nye bygg kan førast opp i områda H1, H4, H5, H6, H7, H8, H9 og H10.

Ved utbygging av gruppe på meir enn 2 framtidige fritidsbygg skal det i områda H1, H4 og H6 utarbeidast detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3. Det vert ikkje opna for utvikling av 2 og 2 tomter for å sleppe plankrav. Før det vert gjeve løyve til å føre opp fritidsbygg i områda H5 og H7 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

Ved utviding av noverande skal ikkje utvidinga føre til konflikt med registrert naturmangfald, kulturminne, friluftsliv og dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.

Framtidige fritidsbustader skal ikkje plasserast i konflikt med naturmangfald av regional og nasjonal verdi (verdi A og B i Naturbasen til Miljødirektoratet), kulturminne, friluftsliv og dyrka mark. Det skal ikkje førast opp bygg nærmare kulturminne enn 15 meter, nærmare turstiar og løyper enn 15 meter, markerte høgdedrag og nærmare jordbruksareal som femnar om fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite og stølsvoll. Avstand til dyrka mark skal vere 20 meter.

Maksimalt samla tal på framtidige fritidsbygg innanfor område:

Område:	Namn/eigedom:	Framtidige:
H1	Ershovd sameige	14
H4	Heimdalen	15
H5	Helsinglia 8 fritidsbygg samla på gnr 62, bnr 43-44, og gnr. 63 bnr. 1 og 3. 4 fritidsbygg på gnr 57, bnr 1. 2 fritidsbygg på gnr 62, bnr 1. 5 fritidsbygg på gnr 62, bnr 9. 10 fritidsbygg innanfor Ålrust og Eikre sameige.	29
H6	Thorsetstølane sameige	18
H7	Nystølen og Eikrestølen 4 fritidsbygg på gnr 51, bnr 27 4 nye fritidsbygg på gnr 52, bnr 21 2 fritidsbygg på gnr 52, bnr 6 2 fritidsbygg på gnr 52, bnr 4 3 nye fritidsbygg på gnr 51, bnr 15	15
H8	Myrebumyren på gnr 86, bnr 42	2
H9	Haugen på gnr 75, bnr 74	2
H10	Hallestølen på gnr 83, bnr 29	2

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Grad av utnytting BYA = m ²		Maksimal høgde målt til underliggende planert terreng.		
	Samla*	Fritidsbustad med tilhøyrande anneks (eller garasje i HA) og uthus		Gesims	Møne
HA	215	185	Fritidsbygg	3,8 meter	5,5 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter
HB	150	120	Fritidsbygg	3,2 meter	5,0 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter
HC	190	160	Fritidsbygg	3,8 meter	5,5 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggst til grunn 15 m² pr parkeringsplass, dvs. at eitt bebygd areal (BYA) på 30 m² går med til parkering på kvar tomt/eining.

På kvar tomt kan det byggast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget)/garasje på inntil 35m² BYA, og uthus på 15 m² BYA. Vilåret er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og annekset skal ikkje overstige 4 meter. Avstand hovudbygg uthus skal ikkje overstige 10 meter.

Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. fritidsbygg/-eining.

Garasjebygg/innbygging av overflateparkering er ikkje tillate i sonene HB og HC.

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området. Fasadane skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttast mørke avdempa tjære- eller jordfargar utvendig på bygningane. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.

Det er tillate å gjerde inn inntil 500 m² av tomta, inkludert bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal vende utover.

Tomtestorleik: Tomt for frittliggande fritidsbustad skal avgrensast til mellom 1 daa og 1,5 daa.

3.2 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-11 nr 2)

Nye tiltak langs vatn og vassdrag og innanfor nedslagsfeltet til verna vassdrag kan ikkje gjennomførast nærmare vassdrag målt ved alminneleg høgvasstand enn 100 meter. Langs mindre tjern, dammar og bekkar utanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag er byggegrensa på 50 meter.

I 100-metersbeltet langs vassdrag kan eksisterande bygg førast opp att ved brann. Eksisterande bustader og fritidsbygg kan innanfor 100-metersbeltet utvidast. Utviding skal ikkje føregå mot vassdrag. VA-anlegg kan etablerast til noverande bustad og fritidsbustad.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet er det tillate å legge til rette for allmenn ferdsel, bruk og tilgjenge.

4 Føresegner til omsynssoner

4.1 Sikrings og faresoner (PBL § 11-8 A)

4.1.1 Sikringssone – område for grunnvassforsyning [120]

I sikringssone, område for grunnvassforsyning, er det ikkje tillete med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forureining eller annan fare for drikkevassforsyninga i samsvar med klausuleringsføresegnene for nedslagsfelt.

4.1.2 Faresone – Ras og skred [310]

I omsynssone faresone, ras og skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Innanfor omsynssone faresone - ras og skred [310_2], er det forbod mot hogging av stabiliserande skog. Ved gjennomføring av tiltak som t.d. etablering av skogsveg skal det dokumenterast at tiltaket ikkje påverkar risikoen i tilgrensande område nedstraums.

I omsynssone faresone, ras og skred [310_3], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

4.1.3 Fareområde – flaum [320]

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

4.2 Sone med gitte særlege omsyn (PBL §11-8 C)

4.2.1 Særleg gitte omsyn knytt til landbruk, naturmangfald og kulturmiljø [500]

Areala innanfor *Regional plan for Nordfjella med Raudfjell* er sett av som omsynssone for særleg gitte omsyn knytt til landbruk, naturmangfald og kulturmiljø

Regional plan for Nordfjella med Raudfjell har til formål å trygge ei heilskapleg plan for forvaltning av fjellområda som er spesielt viktige for villreinen si framtid i Noreg. Det er utarbeidd retningslinjer til regional plan for Nordfjella med Raudfjell som skal leggest til grunn ved handsaming av søknader om gjennomføring av tiltak.

4.2.2 Naturmangfald/-miljø [560]

Sonene femnar om:

- Ershovdtjernane (560_1) – våtmarksmiljø
- Storeskarvatnet (560_2) – våtmarksmiljø
- Fagersetvatnet (560_3) – våtmarksmiljø
- Gammen – Vestretjern (560_4) – våtmarksmiljø
- Hundsenntvatnet (560_5) – våtmarksmiljø

4.3 Bandleggingssone (PBL §11-8 D)

4.3.1 Bandlegging etter plan- og bygningslova [710]

Innanfor omsynssone bandlegging etter plan- og bygningslova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i vedteken reguleringsplan for:

- Holstein/Fjellstølane (710_1), vedteken den 25.05.1988 i sak 0210/88
- Rjukandefossen (710_2), vedteken den 21.12.1995 i sak 0189/95

4.3.2 Bandlegging etter lov om naturmangfold [720]

Innanfor omsynssone bandlegging etter lov om naturvern, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene for Hydalen landskapsvernområde (H720_1).

4.4 Jordlova (PBL §§11-10 nr 2 og 11-11 nr 2)

I medhald av jordlova sin § 2, 2 ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.