

KOMMUNEDELPLAN SKEI 2025 – 2037

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Høringsforslag – 2. gangs offentlig ettersyn

Sist redigert 11.09.2025.



**GAUSDAL
KOMMUNE**

Innholdsfortegnelse

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL § 11-9).....	4
1.1	Rettsvirkning (PBL § 1-5 og 11-6)	4
1.2	Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)	4
1.3	Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1 og 11-10, nr. 1)	4
1.4	Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)	5
1.5	Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)	5
1.6	Universell utforming og tilgjengelighet (PBL § 11-9, nr. 5)	5
1.7	Leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 11-9, nr. 5)	6
1.8	Parkering (PBL § 11-9, nr. 5)	6
1.9	Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5)	6
1.10	Energi og klima (PBL § 11-9, nr. 3, nr. 6 og nr. 8)	6
1.11	Bærekraftig materialvalg, bruk av tre (PBL § 11-9 nr. 5 og 8)	7
1.12	Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)	7
1.13	Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6).....	7
1.14	Landskapstilpasning, byggeskikk og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6).....	7
1.15	Bevaring av eldre/kulturhistoriske bygninger og kulturmiljøer (PBL § 11-9, nr. 7).....	7
1.16	Naturfare/samfunnssikkerhet (PBL 11-9 nr. 8, jf. PBL § 28-1)	8
1.17	Høgspenteinjer – sikkerhetsavstand (PBL § 11-9, nr. 5).....	8
1.18	Støy og lysforurensning (PBL § 11-9, nr. 6)	8
1.19	Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)	8
1.20	Forurensset grunn og uønskede arter (PBL § 11-9, nr.6 og nr. 8)	9
1.21	Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 6).....	9
1.22	Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 1-8)	9
1.23	Automatisk fredede kulturminner (PBL § 11-9, nr. 7).....	9
1.24	Massehåndtering og redusert tap av matjord (PBL § 11-9, nr. 6 og 8)	9
1.25	Framkommelighet for større kjøretøy – utrykning og renovasjon (PBL § 11-9, nr. 3)	10
1.26	Bestemmelsesområder	10
1.26.1	BO#01 «Byggegrense mot fjellet/bygda».....	10
1.26.2	BO#02 «Skei sentrumsområde»	10
1.26.3	BO#03 «Planendring Myhre seter»	10
1.27	Gjerder tilknyttet frittliggende bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)	10
2	OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr. 1).....	11
2.1	Boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	11
2.1.1	Boligbebyggelse – nåværende	11

2.2	Fritidsboligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	11
2.2.1	Fritidsboligbebyggelse frittliggende (framtidig).....	11
2.2.2	Fritidsboligbebyggelse konsentrert (framtidig).....	12
2.3	Sentrumsformål (PBL § 11-7, nr. 1).....	12
2.4	Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7, nr. 1).....	13
2.5	Fritids- og turistformål (PBL § 11-7, nr. 1 og PBL § 11-10 nr. 1)	13
2.6	Næringsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1).....	13
2.7	Idrettsanlegg (PBL § 11-7, nr. 1 og PBL § 11-10)	14
2.8	Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (PBL § 11-7, nr. 1).....	14
2.9	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, nr. 1)	14
2.9.1	Fritids- og turistformål (FTU1) kombinert med parkering (P3).....	14
2.9.2	KBA1 - Fritidsbebyggelse (konsentrert) og fritids- og turistformål.....	14
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2).....	14
3.1	Veger og gang-/sykkelveger (PBL § 11-7 nr. 2).....	14
3.2	Heiser (PBL § 11-7 nr. 2)	14
3.3	Skiløyper (PBL § 11-7 nr. 2)	15
3.4	Holdningsklasser, avkjørsler og byggegrenser (PBL § 11-9 nr. 5).....	15
3.5	Parkering (PBL § 11-9 nr. 5 og PBL § 11-10 nr. 1).....	15
4	Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11).....	15
4.1	LNF: Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-11 nr. 1)	15
4.2	Søknad om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring i LNF-område (PBL § 19-1 og § 19-2).	16
4.2.1	Retningslinjer for alle dispensasjonssøknader i LNF-områder	16
4.2.2	Retningslinjer for søknad om dispensasjon for bruk av masser til oppfylling i LNF	16
4.3	LNFR spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b).....	17
4.4	LSN – LNFR spredt næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b, og § 11-11 nr. 2)	17
5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-7, nr. 6)	17
5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.	17
6	Hensynssoner (PBL § 11-8)	18
6.1	Sikringssoner (H110 og H190) (PBL § 11-8, pkt. a).....	18
6.1.1	Sikringssone for Skei vannverk (H110)	18
6.1.2	Sikringssone for Helikopterlandingsplass (H190)	18
6.2	Støysoner (H220) (PBL § 11-8, pkt. a).....	18
6.3	Faresoner (H310, H320 og H370) (PBL § 11-8, pkt. a).....	18
6.3.1	Sone med reell fare for snøskred (H310_1).....	18
6.3.2	Soner med reell fare for flom (H320_1 -H320_3).....	18

6.3.3	Faresone Høgspent (H370).....	18
6.4	Soner med særlig angitt hensyn (H530, H550, H560 og H570) (PBL § 11-8, pkt. c).....	19
6.4.1	Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)	19
6.4.2	Hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap (H570).....	19
6.5	Soner med båndlegging i henhold til andre lover (H730 og 740) (PBL § 11-8, pkt. d)	19
6.5.1	Sone med båndlegging etter Lov om kulturminner (H730).....	19
6.5.2	Sone med båndlegging etter energiloven (H740)	20
7	Forholdet til andre arealplaner	20
7.1	Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8, pkt. f) (H910).....	20
7.2	Regulerings- og bebyggelsesplaner der kommunedelplanen går foran ved motstrid	20
7.3	Gjeldende reguleringsplaner i planområdet	20
7.4	Reguleringsplaner under arbeid i planområdet	21
7.5	Eldre reguleringsplaner som anbefales opphevet/endret i egen prosess:	21
	VEDLEGG: Bestemmelser for skilt og utendørs reklame	22

Innledning

Kommunedelplan for Skei er rettslig bindende for all arealdisponering innenfor planavgrensningen. Plan- og bygningsloven 2008 (LOV 2008-06-07 nr. 71) er lagt til grunn ved framstilling av arealplanen. Plan- og bygningsloven forkortes PBL, og henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven, hvis ikke annet er oppgitt.

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Tiltak som ikke er i tråd med bestemmelsene må behandles som plansak eller dispensasjonssak.

Øvrig tekst utenfor rammene er forklarende tekst og retningslinjer (i kursiv). Retningslinjene supplerer bestemmelsene, slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker å styre utviklingen av arealbruken. Ved utarbeidelse av reguleringsplan legges både bestemmelser og retningslinjer til grunn for planarbeidet. Avvik må synliggjøres og begrunnes, eventuelt konsekvensutredes.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger. Forkortelser: BYA: Bebyggd areal. BRA: Bruksareal. Bruksareal er alle målbare plan inne i bygningen, pluss åpne arealer med overbygg (som carport eller lignende). Det henvises for øvrig i regjeringens veileder «Grad av utnyttning» for beregnings- og målereglene.

Dokumentet hører sammen med plankart datert 11.09.2025 og temakart datert 27.05.2024.

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

1.1 Rettsvirkning (PBL § 1-5 og 11-6)

- A. Plankartet med bestemmelser er, i henhold til PBL § 11-6, rettslig bindende for arealbruken innenfor planens avgrensning.
- B. De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål og foran gjeldende arealplaner med mindre annet framgår av plankartet (påført hensynssone 910) **jf. pkt. 7.1.**
- C. Der det ikke foreligger eller er stilt krav om reguleringsplan, gjelder kommunedelplanen.

Vedtatte reguleringsplaner har rettsvirkning inntil de er erstattet eller opphevet. Oversikt over vedtatte reguleringsplaner framgår av kap. 7.

1.2 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

- A. I områder der det er angitt plankrav kan tiltak i henhold til PBL § 20-1 bokstav a), b), k), l) og m) og § 20-2, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan i medhold av PBL Kapittel 12. Følgende områder har plankrav: FB1, FB2, FB3, FB4, FB5, **FB6, FB7, FB8, FB9, FB10**, FTU1, FTU3, FTU4, FTU5, FTU6, SF1, SF2, SF4, KBA1, IDR2. Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger vist som juridisk linje (framtidig) i plankartet.
- B. Det skal utarbeides felles reguleringsplan for KBA1 og FTU 5. Tilsvarende for SF4, **SF5** og FB5, **FB6, FB7**, og for SF1, SF2 og **FB8, FB9**.
- C. For større bygge- og anleggstiltak og for tiltak som får vesentlig virkning for miljø og samfunn skal det kreves reguleringsplan jf. PBL § 12-1 3. ledd. **Det kan også kreves reguleringsplan der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring jf. PBL § 12-1 2. ledd.**
- D. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd. Ved regulering av idrettsformål skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjøres gjeldende gjennom bestemmelser.

Felles bestemmelser for alle reguleringsplaner

- E. Utnyttingsgrad for tomter og totalt bygningsvolum innenfor byggeområdene fastsettes. Det skal legges vekt på høg arealutnyttelse, men også tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljøer og adkomst til friluftsområder.
- F. Grad av utnytting skal angis i % -BYA, og i tillegg BRA der dette er formålstjenlig, og beregnes i samsvar med teknisk forskrift og veilederen «Grad av utnytting». Parkeringsplasser skal medregnes i BYA og BRA, jf. TEK17 § 5-7. **Utnyttingsgraden skal ikke være høyere enn at det er plass til snøhåndtering på egen grunn/ utbyggingsområde.**
- G. Detaljering av utbyggingsmønster (arkitektonisk utforming, utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, byggegrenser m.m.) skal framgå.
- H. Vann- og avløpsplan med overflatevannshåndtering skal utarbeides samtidig med planen.
- I. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder. Bestemmelser for utforming av adkomst og uteområder tas inn i planen.
- J. Det skal vises terrengutslag (fylling/skjæring) og stigningsgrad for veger (max 12,5 %) og gang- og sykkelveger, samt synliggjøres at trafikkflyt og trafiksikkerhet blir godt ivaretatt.
- K. Reguleringsplaner skal legge til rette for utbygging for lav energibruk, og bruk av alternative energikilder der dette er praktisk gjennomførbart, jf. PBL § 11-9, nr. 3.
- L. Reguleringsplaner skal redegjøre for valg av bærekraftige energiløsninger.
- M. Reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser for - og beskrivelse av håndtering og deponering av - overskuddsmasse og snø. **Det forutsettes lokal håndtering av snø ved at det reguleres areal til snøopplag på egen tomt/felt. Bortkjøring av snø skal være unntaket.**
- N. Veger inn til områder med felles inngjerding skal ha ferist eller grind.

a) I områder med, eller nær, viktige masse-/mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene.

1.3 Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1 og 11-10, nr. 1)

- A. T1 (Røde Kors redningsbase)
- B. IDR1 (Golf)
- C. ABA (Skei vannverk) m/justering av Myresetervegen
- D. P1 (v/bommen Peer Gynt veggen)
- E. N1 (v/ Slåsetra)
- F. P3 (v/ Skeistua appartement)

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

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle de typer tiltak som loven gir adgang til. Utbyggingsavtaler skal sikre opprusting/etablering av nødvendig ledningsinfrastruktur, fellestiltak og trafikksikkerhetstiltak m.m.

- | |
|--|
| A. I alle bygge- og anleggsområder vist på kommuneplanens arealplankart kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale, jfr. kommunestyrevedtak saknr. 03/24 av 25.01.2024: «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler etter PBL kapittel 17». |
| B. Rekkefølgekrav opplistet i pkt 1.5 viser et minimum av fellestiltak som skal oppfylles. |

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

- | |
|---|
| A. Innenfor formålsområdene avsatt til framtidig arealformål kan ikke utbyggingstiltak settes i gang før det foreligger godkjent reguleringsplan for området, samt at det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig avløpskapasitet , vannforsyning og slokkevann til tiltakene i planen. |
| B. Før igangsettingstillatelse til anleggsarbeid for nybygging på områdene SF1, SF2, SF4, SF5 , FB5, FB6 , FB7 , FB8 , FB9 kan gis, skal ny adkomstveg med gang-/sykkelforbindelse fra fylkesvegen være ferdigstilt |
| C. Når ny adkomstveg er ferdigstilt skal Vaskerikrysset stenges og Segalstadsetervegen nedgraderes til adkomstveg til tomtene som har adkomst fra veien |
| D. Manglende strekning (140 meter) av gang-/sykkelveg på nordsiden av fylkesvegen ved Fjellandsbyen ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse på SF1. |
| E. Før IG til tiltak på området FB5 kan gis, skal minst en bygning i SF5 ha fått brukstillatelse. |
| F. Før rivingstillatelse og/eller bruksendring på område FB6 kan gis, skal minimum tilsvarende kapasitet for kommersiell overnatting være etablert på Skei. |
| G. Før IG til tiltak på område FB8 kan gis, skal minst en bygning i SF1 ha fått brukstillatelse. |
| H. Før IG til tiltak på område FB9 kan gis, skal minst en bygning i SF2 ha fått brukstillatelse. |
| I. Før igangsettingstillatelse til tiltak på området SF2 kan gis, skal golfbana (Hull 10) ha blitt etablert på ny lokasjon og være spillbart. Detaljer avklares i reguleringsplan. |
| J. Ved bygging av Sør-skeiheisen skal parkering jf. pkt. 2.8.1 etableres samtidig. |

Forventninger til alle reguleringsplaner:

- | |
|--|
| K. Rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan for å sikre utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur, og at grønn infrastruktur og trafikksikkerhetstiltak blir etablert. |
| L. Før det kan gis ferdigattest/brukstillatelse i nye byggeområder, skal overvannshåndtering og flomsikring være opparbeidet i samsvar med rekkefølgekrav i reguleringsplan. |
| M. Kryssing av skiløyper skal være planfrie, hvis ikke særskilt unntak gis ved vedtak av reg.plan. |
- a) *Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at planen får de kvaliteter som er nødvendig for at overordnede målsetninger oppnås. Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan. For å være nødvendig, må tiltaket ha en direkte tilknytning til planen. Rekkefølgekravet må fylle et behov som oppstår som følge av tiltaket, eller redusere en ulempe som tiltaket skaper for omgivelsene.*
- b) *Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak, og må avklare innslagspunkt for når (del-)områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.*

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

Planer og byggetiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med krav og anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Ved utarbeiding av reguleringsplaner - og ved nybygging og ombygginger der det ikke kreves reguleringsplan - skal det vektlegges at alle fritidsbolig**blokker**, næringsbygg, fellesområder, utearealer og trafikkanlegg planlegges og utformes for å kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming i etterkant.

- | |
|---|
| A. I utbyggingsprosjekter med åtte fritidshuset eller flere skal minimum 50% av enhetene være tilrettelagt for livsløpsstandard. Adkomst og uteområde for boenheter tilrettelagt for livsløpsstandard skal også utformes med hensyn på tilgjengelighet. |
|---|

a) *For alle nye fritidsboliger bør det synliggjøres hvordan hele eller deler av bebyggelsen på sikt kan oppnå livsløpsstandard/ tilgjengelig boenhet.*

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

- | | |
|----|---|
| A. | Ved etablering av nye konsentrerte fritidsboligheter og fritids- og turistformål skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle. |
| B. | For bygg med mer enn ti boenheter skal uteoppholdsarealet være minimum 250 m ² , på flatt eller tilnærmet flatt terreng. |

1.8 Parkering (PBL § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnorm - krav til parkering pr. tomt/ innenfor utbyggingsområdet/feltet:	
Frittstående fritidsboliger	Minimum 2 plasser pr. boenhet på egen tomt. Parkering på bakken beregnes inn i grad av utnytting med 18 m ² pr p-plass.
Konsentrert fritidsboligbebyggelse	1 parkeringsplass pr. leilighet under 70 m ² BRA. 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 70 og 105 m ² BRA 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 105 m ² BRA
FTU3, FTU5, FTU7 og sentrumsformål	Hotell/motell/herberge: Minimum 1 p-plass pr. rom. Appartementsleiligheter: Minimum 1,2 p-plass pr. enhet. Restaurant/bevertning/forretning/tjenesteyting/kontor: Minimum 1 p-plass pr. 200 m ² BRA. Dagligvareforretning: Minimum 2 parkeringsplasser per 100 m ² BRA salgsareal. Det skal avsettes minimum 30 p-plasser forbeholdt alpingjester/ Torsdalsgrenda hvis SF4 bygges ut. Det skal sikres tilstrekkelig parkering for turbusser ved turistbedrifter.
Felles for konsentrert fritidsboligbebyggelse, sentrumsformål og FTU3/FTU5	Minimum 70 % av p-plassene dekkes i parkeringskjeller eller P-hus. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering og p-plasser til turbusser. Minimum 2 HC-plasser plasseres nærmest hovedinngangen til bygg med næring/tjenesteyting, og ved heiser i parkeringskjeller.

a) Det bør tilrettelegges for tilstrekkelig tilgang elbilladere, fortrinnsvis et felles ladeanlegg.

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

Bestemmelsene har som formål å ivareta trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i fellesomgivelser og offentlige rom.

Bestemmelser jf. vedlegg 1 gjelder innenfor kommunedelplanens avgrensning.

1.10 Energi og klima (PBL § 11-9, nr. 3, nr. 6 og nr. 8)

- | | |
|----|--|
| A. | I reguleringsplaner med blokkbebyggelse, tjenesteytings- og næringsbebyggelse skal det redegjøres for: <ul style="list-style-type: none">• tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp utover gjeldende byggt teknisk forskrift.• valg av energiløsninger med lavt klimafotavtrykk.• tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen.• valg av vannbesparende installasjoner. |
| B. | Alle nye bygg skal planlegges og utformes for lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre energikrevende installasjoner. |
| C. | Alle byggeprosjekter (blokkbebyggelse) skal utarbeide et klimagassregnskap som viser prosjektets CO ₂ -fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn. |
| D. | Det skal tilrettelegges for fleksible energiløsninger der et slikt krav er hensiktsmessig. |
| E. | Myr og våtmark skal i størst mulig grad bevares og ikke bygges ned. |
- a) Nye tiltak bør prosjekteres med lavt energibehov og i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.
- b) Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp. Bygg over 300 m² BRA bør ha fleksibel energiløsning, og varmes opp med fornybar energi.
- c) Lokale ressurser (jord-, overskuddsvarme, fjernvarme mm) bør prioriteres som energiløsninger.
- d) Solcellepaneler på tak bør tilstrebes. Tiltaket kan være søknadspliktig.

1.11 Bærekraftig materialvalg, bruk av tre (PBL § 11-9 nr. 5 og 8)

- a) *Bruk av tre som byggematerialer skal prioriteres, både i fasader og bærekonstruksjoner.*
- b) *Det skal tilstrebes byggematerialer med lavt klimafotavtrykk, fortrinnsvis bruk av tre.*
- c) *Byggematerialer bør i størst mulig grad være bærekraftige og ha lavest mulig CO₂-avtrykk.*

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

- | |
|---|
| <p>A. I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig grønn og blågrønn struktur (vegetasjon og vannelementer). Dette for å legge til rette for utvikling av gode bomiljøer, sikre vann- og flomveger og biologisk mangfold.</p> <p>B. I alle utbyggingsområder til fritidsbolig- og fritids- og turistformål skal det ved detaljregulering avsettes arealer/korridorer som sikrer tilgjengelighet til den overordna grønnstrukturen.</p> |
|---|
- a) *Eksisterende friluftsområder eller fellesarealer som nyttes eller er godt egnet til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjente plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål jf. RPR for barn og unges interesser i planleggingen.*
 - b) *Fortetting i eldre byggeområder må ikke medføre at grønnstrukturen forringes, men heller at kvaliteten på slike områder heves.*
 - c) *Grønnstruktur (vegetasjonsbelter) langs vassdrag er omhandlet i pkt. 5.1.*

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

- | |
|--|
| <p>A. Det skal legges vekt på å bevare biologisk mangfold i alle plan- og byggesaker</p> <p><i>Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for alle offentlige vedtak der tiltak kan berøre viktige forekomster av plante- og dyrearter og av naturtyper. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold skal det vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok jf. nml § 8, og om det er grunnlag for å anvende «føre-var prinsippet» jf. nml § 9. Kommunen kan kreve at det gjennomføres kartlegging og vurdering av tiltakets virkning på biologisk mangfold.</i></p> |
|--|

1.14 Landskapstilpasning, byggeskikk og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6)

- | |
|--|
| <p>A. Bebyggelsen skal tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som omkringliggende høydedrag, det åpne kulturlandskap, vassdrag og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur. Terrenginngrep skal være minst mulig.</p> <p>B. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal legges særlig vekt på at bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet og lokal byggeskikk.</p> <p>C. Bygningsfasader skal fortrinnsvis ha et hoveduttrykk av tre. Taktekkingsmaterialer skal ha mørke og matte farger.</p> |
|--|

1.15 Bevaring av eldre/kulturhistoriske bygninger og kulturmiljøer (PBL § 11-9, nr. 7)

- | |
|---|
| <p>A. Ny bebyggelse nær kulturhistoriske bygninger skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, dimensjonering, utforming og material- og fargebruk.</p> <p>B. Bygge- og rivningssøknader, etter §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.</p> <p>C. Tiltak i areal vist med hensynssone H570 og tiltak som kan virke skjemmende på kulturminnet/ -miljøet, skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.</p> |
|---|
- a) *Lokalt viktige kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.*
 - b) *På bygninger fra de ulike stilepokene på 1900-tallet der bygningenes eksteriør er godt bevart skal nye tiltak utføres slik at bygningens karakter mht. volum, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige. Søknad om tiltak på bygninger fra 1900-tallet kan forelegges regional kulturminnemyndighet til vurdering/rådgivning.*
 - c) *Kulturhistoriske og SEFRAK-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak. Der bygningens eksteriør er godt bevart kan Kulturminnemyndigheten gi tilråding om at bygget bør vernes eller at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.*

- d) Bygning eldre enn 1850 skal gjennomgå en lokal verneevaluering i forbindelse med saksbehandlingen etter høring hos kulturminnemyndigheten (jf. kml § 25). Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal sendes regional kulturminnemyndighet.

1.16 Naturfare/samfunnssikkerhet (PBL 11-9 nr. 8, jf. PBL § 28-1)

Det skal dokumenteres at det ikke er fare for flom, jord- og flomskred, steinsprang/-ras og snøskred før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak jf. PBL § 28-1.

NVEs aktsomhetssoner med potensiell fare er vist som hensynssoner i plankartet. Ved endring av nasjonale baser etter vedtak av denne planen legges de reviderte aktsomhetssonene til grunn ved saksbehandling der disse sonene ikke sammenfaller.

- | |
|--|
| <p>A. Kommunen krever at det gjennomføres kartlegginger, grunnundersøkelser og/eller beregninger for å dokumentere reell ras-, skred- eller flomfare for områder omfattet av hensynssonene H310 og H320 som grunnlag for reguleringsplan/reguleringsendringer.</p> <p>B. For tiltak i LNF-områder eller i områder der det ikke er satt krav om reguleringsplan, skal utredning av reell fare framskaffes av søkeren/tiltakshaver som grunnlag for byggesøknaden.</p> <p>C. Nødvendige sikringstiltak, som fareutredningen forutsetter, skal være gjennomført før byggetillatelse gis.</p> |
|--|
- a) Kommunen kan, for tiltakshavers regning, kreve kontroll og kvalitetssikring av utredninger hos uavhengig tredjepart hvis det er tvil om utredningen gir et faglig akseptabelt grunnlag for fareavklaring.

1.17 Høgspenlinjer – sikkerhetsavstand (PBL § 11-9, nr. 5)

- | |
|---|
| <p>A. Bygge- og anleggstiltak nær høgspenlinjer må forholde seg til ledningseier (nettselskap) sine avstands- og sikkerhetskrav.</p> <p>B. Ved planer om nye bygg for varig opphold nær kraftledninger, der det kan forventes magnetfeltnivåer over 0,4 µT, skal strålefare fra høgspenlinjer beregnes og dokumenteres.</p> |
|---|

Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4 µT 10–20 meter fra nærmeste linje. For en 132 kV ledning oppnås 0,4 µT 30–40 meter fra nærmeste linje, mens for en 420 kV ledning må man i noen tilfeller opp i 80–100 meter for å komme ned i 0,4 µT.

1.18 Støy og lysforurensning (PBL § 11-9, nr. 6)

- | |
|--|
| <p>A. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (pr. nå T-1442/2021) skal legges til grunn i reguleringsplaner og ved saksbehandling av støygenererende virksomhet eller tiltak nær eksisterende støykilder.</p> <p>B. Utendørs belysning på bygninger skal skjermes og retningsstyres for å unngå unødvendig strølys og lysforurensning.</p> <p>C. Gateløys langs private samle-/ og adkomstveger og opplyste p-plasser tillates ikke.</p> |
|--|

1.19 Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)

- | |
|--|
| <p>A. Utbygging kan ikke finne sted før godkjent teknisk infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert.</p> <p>B. Veger i bratt lende skal prosjekteres og vises med skjærings- og fyllingsfot. Stigningsgrad på adkomst- og samleveger bør ikke overstige 10 %. Stigning over 12,5 % aksepteres ikke, jf. pkt. 1.25.</p> <p>C. Etablering av elektriske anlegg (inkludert nettstasjoner) i distribusjonsnettet er tillatt i LNF-områder. Nettstasjoner beregnes ikke med i utnyttelsesgrad på formålsfelt/eiendommer.</p> <p>D. Ved oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygging av eksisterende bebyggelse, er hovedprinsippet at overvann skal håndteres lokalt. Dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annen faglig tilrådd måte.</p> <p>E. Naturlige flomveger med tilhørende vegetasjonsbelter skal bevares, slik at risiko for overvannsflom reduseres.</p> |
|--|

- F. Kulverter, stikkrenner o.l. skal minimum dimensjoneres for 200-årsflom + 40 % klimapåslag. **Tilførsel av overvann som fordrer kapasitetsøkning på anlegg tilknyttet fylkesvegen skal avklares med vegeier gjennom egen avtale.**

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

1.20 Forurensset grunn og uønskede arter (PBL § 11-9, nr.6 og nr. 8)

- A. I områder med forurensset grunn eller fare for forurensning i grunnen skal forurensningsforskriften legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.
- B. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy (SE) og høy risiko (HI).
- C. Det skal utarbeides og godkjennes tiltaksplan for håndtering av forurensset/ infisert masse.

1.21 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 6)

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

1.22 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 1-8)

Ved bygge og anleggstiltak etter PBL § 1-6 første ledd skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Gausavassdraget er varig verna vassdrag.

- A. Byggegrense fra vatn/sjøer og Skeiselve er 50 meter
- B. Byggegrense/minimumsavstand til bekker er 20 meter.
- C. Byggegrensene gjelder såfremt annen byggegrense ikke er fastsatt i gjeldene reguleringsplan.

1.23 Automatisk fredede kulturminner (PBL § 11-9, nr. 7)

- A. Alle reguleringsplaner skal avklares med hensyn på kulturminneinteresser, jf. KML § 9 første ledd. Der undersøkelsesplikten ikke er oppfylt må dette skje ved offentlig ettersyn, helst før.
- B. Tiltak som ikke avklares gjennom reguleringsplaner, eksempelvis skogsbilveger og VA-anlegg i LNF-områder, skal forelegges kulturminnemyndighetene i forbindelse med saksbehandlingen. Ved saksbehandling i medhold av PBL skal oppdatert datasett med kulturminner lastes fra Askeladden.ra.no for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.
- C. Dersom det ved gravearbeider/anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og Kulturminnemyndigheten varsles i samsvar med kulturminneloven (jf. KML § 8).

1.24 Massehåndtering og redusert tap av matjord (PBL § 11-9, nr. 6 og 8)

- A. Bygge- og anleggstiltak skal planlegges med sikte på intern massebalanse i prosjektet.
- B. Reguleringsplaner skal vise plassering av massene i planområdet og planbeskrivelsen skal vise hvor evt. overskuddsmasser skal mellomlagres, disponeres eller **fraktes til godkjent deponi**, også når dette skal skje utenfor planområdet. **Tiltak for å hindre spredning av uønskede arter og plantesykdommer skal inngå i byggesøknad/miljøoppfølgingsplan.**
- C. Massedeponeringer større enn 10 daa og/eller fyllingshøyde mer enn 5 meter tillates ikke i planområdet.
- D. Hvis jordbruksarealer tas i bruk til andre formål, skal matjordlagene flyttes / tas vare på, slik at disse kan nyttes til matproduksjon/reetablering av jordbruksarealer.

Disponering/deponering av rene masser i LNF mindre enn 10 daa og/eller med fyllingshøyde mindre enn 5 m kan behandles som dispensasjon. Ved konflikt med viktige interesser eller når tiltaket er i strid med retningslinjene i pkt. 4.2.2 skal det kreves reguleringsplan.

1.25 Framkommelighet for større kjøretøy – utrykning og renovasjon (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. Framkommelighet og snumulighet for nødetrer og større kjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaker. Samleveg og adkomst til blokkbebyggelse skal ikke ha større stigning enn 12,5 %. Samleveg prosjekteres ihht. HB N100 (Vegnormalen). Oppstillingsplass for stige bil skal minimum være 7x 12 meter med dekke som tåler 19 tonn's belastning.
- B. Plass til renovasjon og evt. valg av fellesløsning skal framkomme i alle reguleringsplaner.
 - a) Ved fleretasjebygg bør brannvesenets vurdering om tilkomst for stige bil er god nok vektlegges.
 - b) Renovasjonsselskapet bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosesser.

1.26 Bestemmelsesområder

1.26.1 BO#01 «Byggegrense mot fjellet/bygda»

- A. I bestemmelsesområdet tillates ikke bygge- og anleggstiltak som ikke er avklart i denne planen.
- B. Mindre byggverk og tiltak for offentlig teknisk infrastruktur kan tillates etter nærmere vurdering.
- C. Nedfarter og løyper med tilhørende infrastruktur, heisanlegg samt tiltak på setertun jf. pkt. 4.4 er tillatt.

1.26.2 BO#02 «Skei sentrumsområde»

- A. Innenfor bestemmelsesområdet kan det gjennom reguleringsplan tillates kontorer, forretninger, bevertningssteder, herberg-/hotellvirksomhet, privat/offentlig tjenesteyting, næringsvirksomhet, garasjeanlegg og konsentrert bolig-/fritidsboligbebyggelse.
- B. Det forventes høy utnyttingsgrad i nye reguleringsplaner og ved reguleringsendringer.
- C. Detaljvarehandel skal plasseres i sentrumsområdet. **Det tillates inntil 1250 m² salgsareal for dagligvarer innenfor BO#02.**
- D. Majoriteten av nye boenheter skal være utformet etter prinsippene om universell utforming/livsløpsstandard.
- E. Grøntområder/møteplasser, kulturmiljøer skal opprettholdes eller vitaliseres.
- F. Det forutsettes at sentrumsområdet omfattes av felles inngjerding. Inngjerding på enkelttomter tillates ikke.

1.26.3 BO#03 «Planendring Myhre seter»

Innenfor bestemmelsesområdet skal ny adkomstveg med max. 12,5 % stigning til tomtene avklares gjennom planendring.

1.27 Gjerder tilknyttet frittliggende bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)

Bestemmelser for inngjerding av frittliggende bebyggelse utenfor sentrumsområdet (BO#02) går fram av vedtatte reguleringsplaner. Ved reguleringsendringer forutsettes reguleringsbestemmelsene å forholde seg til følgende retningslinjer:

Fritidsboligformål (frittliggende) utenfor sentrumsområdet (BO#2):

- a) Det kan gjerdes inn inntil 400 m² ubebyggt areal pr tomt. Gjerde skal oppføres i tre - for eksempel skigard - med en høyde på min. 1,0 meter. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne, grinder skal vende utover. Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper og bekker ikke stenges. Avstand fra gjerde til bekk med helårs vannføring skal være minimum 6 meter, og avstand til nabogjerde skal være minimum 3 meter. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Med hensyn på snørydding og sikt langs veg, skal ikke gjerde settes opp nærmere enn angitt byggegrense mot veg.
- b) Angitte byggegrenser mot veg er juridisk bindende og gjelder for alle tiltak. Dette betyr at gjerde som ønskes satt opp utenfor byggegrensen mot veger er søknadspliktig og skal nabovarsles. Oppsetting av gjerde som forholder seg til bestemmelse gitt i vedtatt reguleringsplan er ikke søknadspliktig tiltak.

Andre arealformål utenfor sentrumsområdet (BO#2):

- c) *Det forutsettes at anlegget/næringsområdet gjerdes inn som en helhet hvis det er behov for å skjerme mot beitedyr. Avgrensning og utforming av gjerdet fastsettes i samråd med beiterettshavere og byggesaksavdelingen i kommunen. Fellesgjerder og ferister er søknadspliktige tiltak.*

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

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

Bestemmelsene gjelder for arealer avsatt til nåværende boligbebyggelse der det ikke foreligger vedtatt reguleringsplan.

2.1.1 Boligbebyggelse – nåværende

- | | |
|----|---|
| A. | Det tillates kun en boenhet pr. eiendom. Enebolig med sekundærenhet som del av bygningskroppen kan tillates. |
| B. | Maksimalt tillatt BYA = 25 % pr. eiendom dog ikke BRA over 300 m ² . |
| C. | Hovedhus, garasje og uthus skal ha et mest mulig ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger. Garasje og uthus skal underordne seg hovedhuset. |
| D. | Bebyggelsen skal ha saltak med tradisjonelt takutstikk og tekkes med matt materiale. |
| E. | For boligbygg skal mønehøyde være maksimum 8,50 m og gesimshøyde maksimum være 6,50 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. |
| F. | Frittstående garasjes mønehøyde skal ikke overstige 5,00 m og gesimshøyde ikke 3,00 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Garasje skal ikke innredes for beboelse. |
| G. | Parkering løses på egen tomt. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for garasje er 50 m ² . |
| H. | Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,50 m for fylling og 2,0 m for skjæring. |

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

Bestemmelsene gjelder for nye planer og reguleringsendringer for fritidsboligbebyggelse.

- | | |
|----|---|
| A. | For nåværende fritidsboliger som ikke inngår i vedtatt reguleringsplan gjelder retningslinjene i pkt. 1.27 som bestemmelser, og retningslinjene i pkt. 2.2.1 b) -j) skal legges til grunn ved byggesaksbehandling. |
|----|---|

2.2.1 Fritidsboligbebyggelse frittliggende (framtidig)

Framtidige områder for fritidsbebyggelse er markert på plankartet med bokstavene **FB**, og omfatter følgende områder og særskilte krav til reguleringsplanarbeidet:

- | | |
|----|---|
| A. | For områder avsatt til framtidig fritidsboligbebyggelse skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. tabellen under. |
|----|---|

FB1	Dele eiendommen i to. Ny fritidsenhet får samme bestemmelser som gjeldende reg.plan.
FB2	Planavgrensningen må omfatte hele skiløypa for endelig avklaring på at denne løypa tas ut av planverket. Behold grønnkorridor gjennom feltet.
FB3	Planavgrensningen må omfatte hele skiløypa regulert langs Huldresteinvegen i gjeldende reguleringsplan - for endelig avklaring på at denne løypa tas ut av planverket. Behold avstand til bekk ellers må flomfareutredning påregnes.
FB4	4-6 tomter. Omlegging av skiløypa skal vises med lengdeprofil og skjæring/fylling. Behold avstand til bekk ellers må flomfareutredning påregnes.
FB10	2 tomter. Reguleringsplanen må ta med omlegging/justering av regulert skiløype.

- a) *For FB1, FB2, FB3, FB4, **FB10** kan reguleringsendring etter forenklet prosess vurderes hvis vilkårene i PBL12-14 2. ledd er tilstede.*

Forventninger til bestemmelser ved reguleringsendringer:

- b) *Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver eiendom: hytte, anneks og uthus/garasje, som en bruksenhet. Uavhengig av om tomten har vegadkomst skal det medregnes 2 utvendige biloppstillingsplasser (36 m²) i BRA og BYA. Samlet kan hytte, anneks og uthus ha maksimalt bruksareal (BRA) = 194 m² pluss parkering (36 m²) = Total BRA 230 m² pr. tomt. Forutsatt*

nærmere vurdering i planprosessen kan det åpnes for noe større bygningsvolum og hytter med ramloft/oppstuggu. Ramloft tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,00 m.

- c) Anneks og uthus skal tilpasses og underordne seg hytta i størrelse. Anneks og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² bebygd areal.
- d) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m fra overkant grunnmur. Synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm.
- e) Takform skal følge tradisjonell byggeskikk og som hovedregel ha saltak med tradisjonelt takutstikk, og takvinkel mellom 18 og 32 grader. Taktekking i matt utførelse.
- f) Veger og bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.
- g) Terreng med større helling enn 1:4 skal ikke reguleres til utbyggingsformål. Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bygges ut.
- h) På bratte tomter hvor det ligger til rette for hytter med sokkel/avtrappet bebyggelse, skal dette gå fram av reguleringsplanen.
- i) Det tillates ikke planering av arealer utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger og atkomstveger.
- j) Ny bebyggelse bør tilpasses evt. eksisterende bebyggelse.
- k) Nye planer skal vise interne turstier og skiløyper. Behov for/krav om planfri kryssing vurderes ved detaljregulering.

2.2.2 Fritidsboligbebyggelse konsentrert (framtidig)

Framtidige område for konsentrert fritidsbebyggelse er markert på plankartet med påskrift **FB5**, **FB6**, **FB7**, **FB8** og **FB9**, og omfatter følgende krav til reguleringsplanarbeidet:

Felles krav	Forutsetter gode rekkefølgebestemmelser. Flomfare utredes. Minimum 70 % av p-plassene skal plasseres under bakken eller i p-hus - og tilrettelegges for el-billading. Fritidsleiligheter skal tilrettelegges for utleie. Bygninger skal ha saltak med takutstikk.
FB5	Leilighetsbygg i minimum 2 - maksimum 4 etasjer.
FB6	Leilighetsbygg i 4 etasjer. Inntil transformasjon av området, videreføres dagens bruk (hotell/bevertning)
FB7	Leilighetsbygg i minimum 3 - maksimum 4 etasjer
FB8	Leilighetsbygg i minimum 3 - maksimum 4 etasjer
FB9	Leilighetsbygg i minimum 2- maksimum 4 etasjer

2.3 Sentrumsformål (PBL § 11-7, nr. 1)

Framtidige områder avsatt til sentrumsformål er markert på plankartet med bokstavene **SF** og omfatter i hovedsak områder avsatt til erverv, forretning og næring i tidligere plan.

Fellesbestemmelser:

A.	Det skal utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.
B.	I bygninger som grenser inntil Segalstadsetervegen og torg skal det i 1. etg. være næring/kommersiell aktivitet. Se også pkt. 1.26.
C.	Bygninger skal ha saltak med takutstikk.
D.	Alle fritidsleiligheter skal tilrettelegges for utleie.
E.	Behov for ansattboliger skal utredes.
F.	Parkeringskapasiteten må være tilstrekkelig når siste byggetrinn i hver av reguleringsplanene bygges ut. Et egnet parkeringsareal skal reguleres til kombinertformål. Hvis parkeringsdekningen ikke er tilstrekkelig, beholdes arealet som flateparkering.
G.	Tilrettelegging av aktiviteter og tilbud for barn, unge og funksjonsnedsatte prioriteres.

- a) Det bør vektlegges stor andel kommersiell overnatting for å sikre tilstrekkelig overnattingstilbud og et levende tettsted.

Særskilte krav til reguleringsplanarbeidet:

SF1	Blokkbebyggelse i minimum 3- maksimum 4 etasjer. For bygning med kommersiell overnatting/hotell kan 5 etasjer vurderes. Minimum 70 hotelrom (min. 140 varme senger) skal være kommersielt drevet. Minimum 40% av overnattingskapasiteten (inkludert hotellet) skal være kommersielt drevet (varme senger). Næring/tjenesteyting i 1. etasje som vender mot veg/torg. Boenheter for ansatte kan tillates.
SF2	Blokkbebyggelse i minimum 3 - maksimum 4 etasjer.

SF4	Blokkbebyggelse i 3 etasjer. Næring/tjenesteyting i 1. etasje. Boenheter for ansatte kan tillates.
SF5	Blokkbebyggelse i minimum 3 - maksimum 4 etasjer. Næring/tjenesteyting i 1. etasje. Lavere mellombygg kan tillates. Boenheter for ansatte kan tillates.

2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7, nr. 1)

Arealbruksformålet «Offentlig eller privat tjenesteyting» omfatter nåværende areal for kirka og lager/verksteder. Base for redningstjeneste er markert på plankartet med bokstaven T.

T1 (Røde Kors base): Seterpreget beholdes. Inntil 100 m² bruksareal nybygg/påbygg som harmonerer med eksisterende bebyggelse - og bruksendring av bestående bygninger - gis unntak fra plankrav, såfremt tiltaket ikke faller inn under pkt. 1.2 C.

2.5 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7, nr. 1 og PBL § 11-10 nr. 1)

Arealbruksformålet «fritids- og turistformål» omfatter nåværende kommersiell bebyggelse/områder som er tatt i bruk til reiselivsnæring, og framtidige områder for kommersiell reiselivsnæring - markert på plankartet med bokstavene FTU.

- For områdene FTU1,3, 5 og 6 skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Ved vesentlig endring gjelder samme krav for FTU4 og FTU7.
- FTU1,4,5 og 6 skal ha felles inngjerding i tre, hvis behov for gjerde. FTU3 og FTU7 skal være dekket av fellesgjerdet rundt sentrum.
- Bygninger skal ha saltak med takutstikk.

Særskilte krav til reguleringsplanarbeidet:

FTU1	Planen skal også omfatte nåværende anlegg. Arealet kan nyttes til flateparkering inntil utbygging tar til jf. pkt. 2.8.1.
FTU3	Høy arealutnyttelse forutsettes., dvs. minimum 4 etasjer og stor % BYA. 5 etasjer kan vurderes i reguleringsplan. Boenheter for ansatte kan tillates. Planavgrensningen må være stor nok til å ta med skiløype (SL1 i reguleringsplan for OTG Skeikampen) for helhetlig sammenheng. Adkomst til arealet avklares i reguleringsplanen.
FTU4	Skei caravan skal nyttes til campingenheter. Brannsikkerhet skal ivaretas ved å opprettholde minimum 4 meter mellom campingenheter. Enhetens størrelse skal ikke overstige 75 m ² og høyde maks. 3,5 m. Fargesetting på bygde konstruksjoner skal være i lyse, duse farger evt. naturfarger. Helårs bosetting og mini-/microhus er ikke tillatt. For ett mindre nybygg/påbygg tilknyttet eksisterende servicebygg for fellesfunksjoner (max. 100 m ² BRA) kan det gis unntak fra plankrav.
FTU5	Høy arealutnyttelse forutsettes, dvs. minimum 4 etasjer og stor % BYA. Planlegges sammen med KBA1. Ny hovedadkomst tas inn fra fylkesvegen. 70 % av parkering skal være i kjeller eller p-hus. Avstandskrav til høgspenlinje tas inn i reguleringsplanen.
FTU6	Høy arealutnyttelse forutsettes, dvs. minimum 2 etasjer og høy utnyttelsesgrad (% BYA).
FTU7	Høy arealutnyttelse forutsettes, dvs. minimum 2 etasjer og høy utnyttelsesgrad (% BYA).

- I en campingenhet inngår campingvogn, bobil, villavogn, husvogn, telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk. Ytterligere krav jf. TEK17 § 11-6 nr. 7.
- Alle tiltak, med unntak av oppstilling av campingvogn på godkjent campingplass, er underlagt søknadsplikt. jf. pbl § 20-1 bokstav j).

2.6 Næringsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1)

Arealbruksformålet «Næringsbebyggelse» omfatter areal tidligere benyttet som parkeringsplass. Området har påskrift N1 i plankartet.

- Lagerbygg på inntil 130 m² BRA med saltak (må omsøkes). Maksimal mønehøyde 6 meter. Bygningen skal legges så lavt som mulig i terrenget og ha mørk og matt farge på tak og fasade. Plasthall tillates ikke.
- Stramme opp plassen, tydelig avkjørsel til området.

2.7 Idrettsanlegg (PBL § 11-7, nr. 1 og PBL § 11-10)

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg, nåværende» omfatter eksisterende areal bruk til golf, alpin, sykkel, mulighet for vinterparkering i randsoner m.m. Det avsettes to områder med «Idrettsanlegg, framtidig» for etablering av nye hull (IDR1) og golfområdet oppe på flata mot Torsdalen (IDR2).

- A. Nye bygninger og vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger tillates ikke uten avklaring i reguleringsplan.
- B. IDR1 (Golf): Opparbeiding av golfanlegg er søknadspliktig tiltak. Ved saksbehandling skal det sikres etterbruk landbruk. Vesentlig terrenginngrep kan utløse krav om reguleringsplan.
- C. IDR2 (Golf): Ved omlegging av banestruktur og/eller andre søknadspliktige tiltak skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. Flomfare i Vaskeribekken skal utredes.
- D. Myr hensyntas ved å unngå inngrep som reduserer myrenes funksjon.

a) Alpinanlegg (idrettsanlegg, nåværende): Anleggstiltak, vesentlig terrengendringer og hogst i vernskog utover plukkhogst/krattrydding er søknadspliktige tiltak.

2.8 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (PBL § 11-7, nr. 1)

- A. Utvidelsen av vannverket skal tilpasses dagens bygg inkl. nåværende mønehøyde.
- B. Omlegging av Myresetervegen skal være gjennomført før anleggsarbeider i ABA tar til.

2.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, nr. 1)

2.9.1 Fritids- og turistformål (FTU1) kombinert med parkering (P3)

- A. For fritids- og turistformål skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.
- B. P3: Inntil området skal tas i bruk til utbygging kan arealet nyttes til flateparkering, såfremt kapasiteten på P1 ikke er tilstrekkelig.

2.9.2 KBA1 - Fritidsbebyggelse (konsentrert) og fritids- og turistformål

Særskilte krav til reguleringsplanarbeidet:

- A. Konsentrert utbygging, høy arealutnyttelse. Prosentfordeling eller etasjefordeling for fordeling privat/næring: 40 % konsentrert fritidsbebyggelse og 60 % FTU (næring).
- B. Det skal reguleres inn p-hus for alpingjester øst i området, mot fylkesvegen.
- C. Fritidsenheter bør tilrettelegges for utleie.
- D. Bygninger skal ha saltak med takutstikk. Høyder: Minimum 3 etasjer, maksimum 4 etasjer.
- E. Parkering for bebyggelsen; minimum 70 % i P-kjeller/P-hus
- F. Adkomst reguleres inn fra fylkesvegen
- G. Området skal gjerdes med felles inngjerding, hvis behov for gjerde.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)

Nye veger, gang-/sykkelveger og skiløyper er vist med røde linjesymboler i plankartet. Linjesymbol i kartet er en prinsipiell framstilling. Tilpasning kan gjøres i form av grunneieravtaler eller ved detaljregulering.

3.1 Veger og gang-/sykkelveger (PBL § 11-7 nr. 2)

Før utbygging av veger og gang-/sykkelveger kan starte, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for tiltaket, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

3.2 Heiser (PBL § 11-7 nr. 2)

Før utbygging av nye eller vesentlig endring av eksisterende heiser kan starte, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for tiltaket, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

3.3 Skiløyper (PBL § 11-7 nr. 2)

- A. Maskinell tilrettelegging av skiløyper på barmark er søknadspliktig tiltak etter motorferdselloven. Vesentlig* terrenginngrep er i tillegg søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav k.
- B. For nye planfrie kryssinger mellom veg/skiløype skal det utarbeides detaljreguleringsplan for tiltaket.

a) Hva som er vesentlig vurderes skjønnsmessig, men endring +/- 3 meter i LNF regnes som vesentlig

3.4 Holdningsklasser, avkjørsler og byggegrenser (PBL § 11-9 nr. 5)

Riks- og fylkesvegnettet er inndelt i 5 funksjonsklasser. A, B, C, D og E. Følgende retningslinjer mht. avkjørsler og byggegrense er vedtatt for den funksjonsklassen til fv. 2544, der avkjørsler og byggegrenser ikke er hjemlet i gjeldende reguleringsplan:

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
D - Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20 m

Funksjonsklasse for fylkesvegen er markert på plankartet.

- A. Alle tiltak som berører fylkesvegen må godkjennes av Innlandet fylkeskommune før bygging.
- B. Nye avkjørsler fra fylkesveg skal plasseres og utformes i samråd med fylkesvegmyndigheten og i henhold til HB N100 (Vegnrmal).

a) Den til enhver tid gjeldende Vegnettsplan for Innlandet gjelder

3.5 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5 og PBL § 11-10 nr. 1)

Arealbruksformålet parkering omfatter nåværende og framtidige områder for parkering/utfartsparkering. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser/utfartsparkeringer (3 stk. flater)

I områdene P1, P2, P3 kan terrenget planeres for flateparkering. Avkjørsler skal være tydelig definert, vinkelrett på vegen for å gi et oversiktlig trafikkbilde.

4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Bestemmelsene gjelder i alle arealer som på kommunedelplankartet er vist som LNF-område. Retningslinjene i pkt. 4.1 og 4.2 brukes som grunnlag for tillatelser til tiltak og for vurdering av om en søknad om dispensasjon kan behandles uten høring hos sektormyndighetene.

4.1 LNF: Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-11 nr. 1)

- A. I LNF-områder kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og mindre tiltak som fremmer bruk av områdene for naturopplevelser og friluftsliv.
- B. I LNF-områder tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsboligbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.
- C. Vegetasjon langs elvebredder og i strandsoner skal bevares. Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte som ikke noe sted må være mindre enn 6 m bredt, jfr. Vannressursloven § 11.
- D. Uttak av masser over 10.000 m³ masse og alt uttak av naturstein omfattes av konsesjonsplikt jfr. mineralloven § 43. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse gitt av Direktoratet for mineralforvaltning.

Retningslinjer:

- a) Enhver tillatelse til tiltak i LNF-område må gis under forutsetning om at bygning eller anlegg ikke er i konflikt med LNF-formålet.
- b) Særlig skal en se til at tiltaket ikke er i konflikt med eller medfører nedbygging av; dyrket mark eller dyrkbar mark, område med sammenhengende innmarksbeite eller med sammenhengende skog av god bonitet, områder som er viktige for friluftsliv og allmenn ferdsel i utmark eller områder som har viktige naturverdier. Det skal legges særlig vekt på hensynet til kultur- og seterlandskap i saksbehandlingen.
- c) Oppfylling/uttak av masser med mer enn 3 m terrengavvik eller over 1 daa utstrekning er søknadspliktig, jf. 20-1 k). Tiltak som medfører store endringer i terrenget eller som får uheldig landskapsvirkning bør unngås.
- d) I områder med, eller nær, viktige masse-/ mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene.

4.2 Søknad om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring i LNF-område (PBL § 19-1 og § 19-2).

Det kreves at det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for tillatelse til bygge- og anleggstiltak som ikke inngår i LNF-formålet i område avsatt som «LNF-område». Vilåårene for å gi dispensasjon er gitt i PBL § 19-1 og § 19-2.

4.2.1 Retningslinjer for alle dispensasjonssøknader i LNF-områder

- a) Det skal være en særs streng holdning til fradeling til og etablering av nye bygge- og anleggstiltak i LNF-områder.
- b) Dispensasjonssaker for nye tiltak og tiltak som ikke er i tråd omfattet av retningslinjene c) – j) skal sendes sektormyndighetene på høring.

Alle dispensasjonssøknader i LNF-område skal redegjøre for følgende:

- c) **Hvorvidt tiltaket** medfører nedbygging/omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord, eller kunne medføre driftsulemper for landbruksdrift.
- d) **Om tiltaket** ligger innenfor byggeforbudssone langs vassdrag.
- e) **Om tiltaket** medfører inngrep i eller kommer i konflikt med kulturminneinteresser.
- f) **Om tiltaket** gir uheldig landskapsvirkning/silhuettvirkning
- g) **Om tiltaket** omfattet av hensynssoner angitt i arealplankartet. Hvis tiltaket omfattet av hensynssone, må utredning/undersøkelser påregnes for å avklare det hensynet sonen angir før vedtak.
- h) **En vurdering** av alternativ plassering og begrunnelse for valg av ønsket plassering skal framkomme av søknaden.
- i) **Om tiltaket** medfører negativ virkning på biologisk mangfold, myr og vårmårk.
- j) I områder med, eller nær, viktige masse-/ mineralforekomster skal det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene.

4.2.2 Retningslinjer for søknad om dispensasjon for bruk av masser til oppfylling i LNF

Følgende legges til grunn dersom vilåårene for dispensasjon jf. PBL § 19-1 og 2 og vilåårene i pkt. 4.2.1 er oppfylt:

- a) Plassering av rene masser med mindre enn 5 meter terrengavvik og mindre enn 10 daa utstrekning kan behandles som dispensasjon, jf. pkt 1.24.
- b) Plassering av rene masser på dyrka/dyrkbar mark skal behandles etter jordloven § 9, omdisponering av jord.
- c) Alle deponiområder må forelegges kulturminnemyndigheten før vedtak (KML §§ 3,6,8 og 9).
- d) Det skal tas hensyn til kulturlandskapet og landskapstilpasning, biologisk mangfold og fare for avrenning til vassdrag i saksbehandlingen.
- e) Ferdig planert terreng bør ikke ha større helling enn 1:3.
- f) Det kan settes vilåår om og kreves dokumentasjon på at tilkjørte masser ikke inneholder svartelista arter/fremmede organismer.
- g) Søknaden skal angi tidsramme for tiltaket og avbøtende tiltak.
- h) Situasjonsplan med terrengprofiler skal vedlegges søknaden.
- i) Ureine masser skal leveres på godkjent avfallsdeponi.

4.3 LNFR spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b)

Fritidseiendom med arealbruksformål LSF- nåværende er vist på plankartet.
Reguleringsbestemmelser fastsatt i reguleringsplan gir rammer for tiltak.

4.4 LSN – LNFR spredt næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b, og § 11-11 nr. 2)

Setertun med arealbruksformål LSN er vist på plankartet og framgår av opplistingen under.

- a) Innenfor arealbruksformål LSN tillates ikke opprettelse av nye eller større utvidelser av bygninger uten at dette er vurdert og avklart gjennom vedtak av reguleringsplan/ reguleringsendring.
- b) Gjennom byggesøknad kan det tillates mindre vesentlige fasadeendringer og tilbygg på eksisterende bebyggelse, samt oppføring av mindre uthus. Bygningene kan kun bygges om, bruksendres eller bli utbedret under forutsetning av at eksteriøret blir uendret eller ført tilbake til opprinnelig utseende.
- c) Seterpreget skal bevares som del av kulturlandskapet. Tiltak skal tilpasses tradisjonell og lokal byggeskikk - og seterlandskapet generelt.
- d) Ved gjenoppbygging eller omfattende restaurering/hovedombygging skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner og material- og fargebruk bevares. Mønehøyde skal ikke overstige eksisterende bygnings mønehøyde. Antall og størrelse på vinduer bør begrenses.
- e) Lyssetting av fasader skal unngås og utendørs belysning begrenses maksimalt.
- f) Tunet kan ikke fradeles fra landbrukseiendommen.
- g) Parkering skal skje på tunet/innenfor formålsavgrensningen. Situasjonsplan med terrengprofiler skal vedlegges søknaden.
- h) Infrastruktur for V/A skal følge vegsystemer eller legges skånsomt i terrenget. Grøfter som ikke følger veger skal tilsås med stedegen vegetasjon.

Retningslinjer:

- a) Ved tiltak på/bruksendring av seterbygninger skal det innhentes en landbruksfaglig vurdering om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelsen.
- b) Ved bruksendring av seterbygninger kan oppføring av ny seterbebyggelse på eiendommen ikke påregnes.
- c) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registerte bygg og bygg med kulturhistorisk verdi kan sendes fylkeskommunal kulturminneforvaltning for veiledning jf. også pkt. 1.15
- d) Koier, vogner og brakker som skal stå på stedet mer enn 2 år er søknadspliktig tiltak, jf. pbl § 20-4 bokstav c.

Følgende setrer er avsatt som LSN:

LSN1 Bjørge Ø	LSN10 Kremmerlia
LSN2 Kjos	LSN11 Moen
LSN3 Enge	LSN12 Woldslie
LSN4 Myhre	LSN13 Bergseng
LSN5 Rusten	LSN14 Hågå
LSN6 Bokstad	LSN15 Bjørge (nedre)
LSN7 Sønnevold	LSN16/LSN17 Slåsætra
LSN8 Segalstad	LSN18 Låve Hågå
LSN9 Tofte	

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-7, nr. 6)

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

- A. Vannkvaliteten i alle vassdrag av skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende kvalitet mht. bading og rekreasjon, fiske og jordvanning.
- B. Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs elver og vassdrag er ikke tillatt.
- C. Vegetasjon langs elvebredder og i strandsoner skal bevares. Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte som ikke noe sted må være mindre enn 6 m bredt, jfr. vannressurslovens § 11.
- D. I forbindelse med kryssing av bekker og elver, skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner etableres raskt, slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig.

E. For varig verna vassdrag gjelder Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

- a) Tiltak i vassdrag er søknadspliktig og skal oversendes sektormyndighetene for behandling etter vannressursloven og lov om laksefisk og innlandsfisk med tilhørende forskrifter.
- b) Enkel tilrettelegging i strandsonen for tilgang for allmennheten og økt tilgjengelighet for mennesker med funksjonsnedsettelse, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Allment tilgjengelige tiltak i og ved vassdrag er søknadspliktig, behandles som dispensasjon, og skal sendes sektormyndighetene på høring.

6 Hensynssoner (PBL § 11-8)

På plankartet vises sikringssoner, faresoner og støysoner som har betydning for arealbruken.

6.1 Sikringssoner (H110 og H190) (PBL § 11-8, pkt. a)

6.1.1 Sikringssone for Skei vannverk (H110)

All virksomhet i nedslagsfeltet for Skei vannverk skal ta hensyn til gjeldende beskyttelsesbestemmelser for Skei vannverk.

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

6.1.2 Sikringssone for Helikopterlandingsplass (H190)

Området skal framstå som grønt ved at trær og vegetasjon holdes nede, eventuelt foreta moderat planering og tilsåing med stedegen vegetasjon. Krattknusing er tillatt. Området kan vinterbrøytes. Tekniske installasjoner ikke tillatt.

6.2 Støysoner (H220) (PBL § 11-8, pkt. a)

(H220) er påført arealer som omfattes av gul støysoner langs fylkesveg 2544. For byggeområder som ligger i gul støysoner, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

6.3 Faresoner (H310, H320 og H370) (PBL § 11-8, pkt. a)

Tiltak i disse sonene fordrer utredning som tilfredsstiller sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift, før det kan gis tillatelse til bygge-/ anleggstiltak jf. pkt. 1.16 i de generelle bestemmelsene.

6.3.1 Sone med reell fare for snøskred (H310_1)

(H310_1) er påført et område **der reell fare er utredet**. Tiltak i disse sonene fordrer sikringstiltak i tråd med utredningen/rapporten for sona, og evt. tilleggsutredning som tilfredsstiller sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift, før det kan gis tillatelse til bygge-/ anleggstiltak.

6.3.2 Soner med reell fare for flom (H320_1 -H320_3)

(H320_1 – H320_3) (Sidevassdrag til Skeiselva) er påført et område **der reell fare er utredet**. Tiltak i disse sonene fordrer sikringstiltak i tråd med utredningen/rapporten for sona, og evt. tilleggsutredning som tilfredsstiller sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift, før det kan gis tillatelse til bygge-/ anleggstiltak.

6.3.3 Faresone Høgspent (H370)

Dette er faresoner rundt høyspentlinjer og trafoer. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor sonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

6.4 Soner med særlig angitt hensyn (H530, H550, H560 og H570) (PBL § 11-8, pkt. c)

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

Generelle retningslinjer for hensynssonene:

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

6.4.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

Hensynssonene (H560) på plankartet viser områder som har viktige naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase» og MIS-registreringer.

Retningslinjer:

- Det bør ikke gjennomføres tiltak eller aktiviteter innen disse sonene som er i strid med bevaringsformålet eller som kan påvirke naturverdiene i betydelig grad.*
- All virksomhet i hensynssonene skal ta spesielle hensyn til det biologiske mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jfr. naturmangfoldlovens §§ 8-12.*

Utvalgte naturtyper:

- Slåttemyr – 2 forekomster

Naturtyper:

- Myrområder – 49 forekomster
- Rikmyr – 3 forekomster
- Naturbeitemark – 2 forekomster

6.4.1.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1)

Området skal kartlegges med hensyn på naturmangfold. Dette må være gjennomført før oppstart av reguleringsplan.

6.4.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap (H570)

Hensynssoner for bevaring av bygnings- og/eller kulturmiljøer og helhetlige kulturlandskap.

Flere av sonene går også fram av vedtatte reguleringsplaner.

Sikringssone i uregulerte områder framgår av plankartet:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| • Norges eldste golfutslagspunkt | H570_01 |
| • Skei fjellkirke | H570_02 |

Retningslinje:

- All arealbruk og ferdsel skal ta hensyn til kulturlandskapet og kulturminneinteressene i området. Det vises også til planbestemmelsen pkt. 1.15.*

6.5 Soner med båndlegging i henhold til andre lover (H730 og 740) (PBL § 11-8, pkt. d)

6.5.1 Sone med båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven (kml) §§ 4, 6 og 8. Kjente automatisk fredede kulturminner er, med tillegg av den den lovfestede sikringssonen på 5 m, båndlagt etter kulturminneloven, og vises som hensynssone H730. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Automatisk fredet kulturminne med sikringssone, 2 stk:

H730_01 (kullgrop)

H730_02 (fangstanlegg)

- | |
|---|
| A. Det er for område båndlagt etter kulturminneloven og omfattet av hensynssone (H730) ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller å sette i gang tiltak som er |
|---|

egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak innenfor H730 krever særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene og følgelig dispensasjon etter kulturminneloven.

- B. Ved tiltak nær hensynssone H730, plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

6.5.2 Sone med båndlegging etter energiloven (H740)

Soner langs regional høgspenninglinje (H740 Regional kraftlinje)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor sonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Ved planer om byggetiltak nær kraftlinjer skal en også ta hensyn til strålingsfare jf. pkt. 1.17

7 Forholdet til andre arealplaner

7.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8, pkt. f) (H910)

Hensynssonene omfatter de reguleringsplaner som er vurdert til ikke å være i motstrid med kommuneplanens arealdel og heller ikke er i strid med nasjonale og regionale føringer. **Disse reguleringsplanene berøres ikke av denne kommunedelplanen**

H910_01	202003	Detaljregulering Skeislia Familietun	27.05.2021
H910_02	201502	OTG Skeikampen	31.05.2018
H910_03	201502-01	OTG Skeikampen - endring	17.09.2021

7.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner der kommunedelplanen går foran ved motstrid

Reguleringsplaner som gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i arealdelen, ved motstrid gjelder kommunedelplanen.

Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål. Det er ikke motstrid når hovedformål i kommunedelplanen og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Kommunedelplanen er generalisert, dvs. at reguleringsplanen vil vise detaljer, underformål og arealformål som hører naturlig til hovedformålet, f.eks. grønnstruktur, vegger, lekeplasser osv. og bestemmelser for disse.

Motstrid foreligger også når reguleringsplanene har ulike eller manglende bestemmelser om samme forhold som kommunedelplanen. Det vil i hovedsak si at de generelle bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder for alle reguleringsplaner vedtatt før vedtak av denne planen.

7.3 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
L12.181	Reguleringsplan for Nersetra Endring Gjerdebestemmelse	23.11.2005 15.02.2024
L12.185	Reguleringsplan for Fjerdrum seter m.m.	24.04.2008
L12.176	Bokstad seter m.m.	25.09.2003
L12.176-1	Mindre endring (Tindelykkja)	19.10.2018
L12.176-2	Skeibo (del av Bokstad seter)	26.11.2009
L12.176	Mindre endring Gjerdebestemmelse	13.11.2015
201703	B5 Bokstad seter (Hagentomta)	05.07.2017
L12.173	Reguleringsplan for Enge- og Myhre seter	15.03.2011
201601	Detaljreguleringsplan for Gjefselvlykkja	15.06.2017
201502	OTG Skeikampen	31.05.2018
L12.174	Skei fjellandsby	18.09.2001

L12.174	Ælgen (del av Skei fjellandsby)	26.11.2009
201504	Detaljregulering for gnr 201 bnr 62 og 63	26.05.2016
201104	Områderegulering for Skei sør	25.09.2014
201104-1	Gang- og sykkelveg Sør-Skeivegen – Segalstadsetervegen	14.04.2019
201104-2	Reguleringsplan for Slåseter hyttegrend etappe 3.	07.02.2020
201104-03	Slåseter panorama	13.11.2020
201104-04	Reguleringsplan for Slåseter hyttegrend etappe 2.	16.11.2018
201104 -05	Mindre endring Skei seter	11.02.2022
201104 -06	Skeiporten hyttegrend (H31)	17.09.2021
201503001 201503002 201503003 201503004	Detaljregulering for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33 (i områdeplan for Skei sør)	16.06.2016, 15.06.2017
201702	Helårsveg på deler av Torsdalsvegen	09.03.2018
201701	Gang- og sykkelveg Vaskerikrysset – Fjellandsbyen	31.05.2018
L13.302	Reguleringsplan Skeikampen hyttegrend	18.08.1999
201606	Skei sør, adkomsten til Skeikampen skiareana	27.09.2018
202003	Detaljregulering Skeislia Familietun	27.05.2021

7.4 Reguleringsplaner under arbeid i planområdet

- Detaljregulering for Hotellvegen Skeikampen (oppstart varslet)
- Detaljregulering for Segalstadseterlykkja (oppstart varslet)

7.5 Eldre reguleringsplaner som anbefales opphevet/**endret** i egen prosess:

Plan ID	Plannavn	Vedtak år	Merknader
L12.159	Reguleringsplan for Sør-Skei H4 og H5	10.05.1994	Byggeområder inngår i områdeplan Skei sør. LNF og skiløyper går fram av denne delplanen.
L12.165	Reguleringsplan for Skei senter	08.04.1997	Utbygd. Evt. nye tiltak utløser krav om reguleringsplan.
L12.166	Reguleringsplan for Skei apartment	31.03.1998	Utbygd. Evt. nye tiltak utløser krav om reguleringsplan.
L12.171	Reguleringsplan for heisanlegget	04.05.1999	Nåværende og framtidig heisanlegg går fram av denne delplanen.
L12.173	Enge og Myhre seter	15.03.2011	Delvis endring/oppheving jf. arealformål med bestemmelsesområde i denne delplanen.

VEDLEGG: Bestemmelser for skilt og utendørs reklame

Bestemmelser med utgangspunkt i gjeldende vedtekt, revidert mars-20.

Bestemmelsene gjelder innenfor kommunedelplanens avgrensning, jf. generell bestemmelse 1.9

Formålet med skiltbestemmelsene er å få en god estetisk skilting på byggets premisser. Dette vil være et bidrag til å skape positive omgivelser både for handlende og tilreisende.

1. Søknad.

- a) Innen hele kommunen må skilt, løsfotreklame o.a. reklameinnretninger med størrelse over 0,1 m² ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse. jf. PBL § 20-1 bokstav i.
- b) For utendørs roterende/bevegelig reklame gjelder at slikt ikke kan settes opp uten tillatelse som nevnt ovenfor, uansett hvor liten reklamen er. Tillatelsen kan bare gis for et begrenset tidsrom.
- c) For skilt/reklameinnretning under 0,1 m² som settes opp på byggverk eller innhegning, og som er reklame for virksomhet som drives på vedkommende eiendom, kreves ikke søknad eller tillatelse. Slike skilt skal likevel tilfredsstillende kravene anført nedenfor.

2. Reklameinnretninger – områdehensyn.

- a) Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- b) På bygninger må det ikke oppføres reklame som etter kommunens skjønn virker dominerende.
- c) Innenfor særpregede miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter.
- e) Lyskasser kan tillates i områder regulert til industri. I områder regulert til forretningsbebyggelse kan lyskasser tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

3. Utformingskriterier.

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge – og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Sammenhengende bånd av fargede plakater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skjemmende farger og utførelser er ikke tillatt og kan kreves endret.
- b) Skilt, løsfotreklame o.a. reklameinnretninger skal ikke settes opp slik at de kan være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene.
- c) Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen dersom særlige hensyn taler for det.
- d) Skilt skal fortrinnsvis ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer.
- e) Skilt på forretningsbygg skal fortrinnsvis være som frittstående bokstaver. Plateskilt kan unntaksvis godkjennes dersom skiltets uttrykk og farger harmonerer med bygget for øvrig, eller plasseres i nisjer.
- f) Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Framspringet skal ikke være lenger ut fra husvegg enn at det er 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
- g) I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomheter med egen inngang, og med fasade mot veg kan ha egne skilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot veg, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger og på fasader som virksomheten selv disponerer.
- h) Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- i) Innvendige og utvendige transparenter/dekor på vinduer må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører. Plakater og liknende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte.

j) Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt.

k) Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av en frittstående bukk/vimpelskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m og den skal ikke være belyst.

4. Vedlikehold og fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

a) Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført. Manglende vedlikehold kan medføre krav om fjerning

b) Hvis en virksomhet legger ned eller flytter skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

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