



ØYER KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2025

Del 2: Bestemmelser og retningslinjer



Foto Øyer kommune

(Korrigert 21. september 2016)

Innholdsfortegnelse

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL §11-9).....	4
1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)	4
1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)	4
1.3 Forholdet til jordloven.....	4
1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)	4
1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)	5
1.6 Universell utforming (PBL § 11-9, nr. 5)	5
1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (PBL § 11-9, nr.5).....	5
1.8 Parkering: PBL § 11-9 nr. 5	6
1.9 Energi/klima (PBL § 11-9, nr.3).....	6
1.10 Krav til teknisk og grønn infrastruktur PBL § 11-9, nr. 3 og 4, § 27, nr. 1 og 2 og § 30, nr. 6..	7
1.11 Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)	7
1.12 Landskapstilpassing og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6).....	8
1.13 Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6).....	8
1.14 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9, nr. 7).....	8
1.15 Fareområder - naturfare (PBL § 11-8)	9
1.16 Fareområder - høyspent (PBL § 11-8)	9
1.17 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)	9
1.18 Overvann (PBL § 11-9, nr. 3).....	10
1.19 Grunnforurensning (PBL § 11-9, nr.6)	10
1.20 Radon (PBL § 11-9, nr. 6).....	10
1.21 Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) (PBL § 4-3)	10
1.22 Brannvann (PBL 11-9, nr. 3).....	11
1.23 Renovasjon (PBL 11-9, nr. 3)	11
1.24 Avkjørsler (PBL 11-9, nr. 3).....	11
1.25 Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 3).....	11
1.26 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5)	11
1.27 Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5).....	12
2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)	12
2.1 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	12

2.1.1	Boligbebyggelse - framtidig.....	12
2.1.2	Boligbebyggelse - nåværende	13
2.1.3	Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger	14
2.2	Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	14
2.2.1	Fritidsbebyggelse - Framtidig	14
2.3	Sentrumsområder og arealer for kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).	17
2.4	Forretningsformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	17
2.5	Offentlig tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	17
2.6	Næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	18
2.7	Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	18
2.8	Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	19
2.9	Uteoppholdsareal/lekeplass (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	19
2.10	Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	19
2.11	Råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5).....	19
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	20
3.1	Veg (PBL § 11-7, nr. 2 og § 11-10, nr. 4).....	20
3.2	Bane.....	20
3.3	Parkeringsplasser.....	20
4	Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7 nr. 5 og §11-1)	21
4.1	LNF: Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	21
4.2	<i>Landbruksbebyggelse i LNF-område</i>	21
4.3	Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnyttning av skog- og utmarksressurser i LNF-område.	22
4.4	Søknad om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNF-område (PBL § 19-1 og § 19-2).	23
4.5	LNF med spredt boligbebyggelse – Framtidige (PBL § 11-7, nr. 5 b).....	24
4.6	LNF med spredt boligbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2).....	25
4.7	LNF med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)	25
5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-9, nr. 6)	26
5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.	26
5.2	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	26
5.3	Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg.....	27
6	Sikringssoner, faresoner, støysoner (PBL § 11-8, pkt. a).....	27
6.1	Sikringssoner (PBL § 11-8 a)	27

6.1.1	Sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk.....	27
6.1.2	Sikringssone for Hafjell værradar	27
6.2	Faresoner.....	27
6.2.1	Soner med aktsomhet for flom, flomskred, steinsprang og snøskred.....	27
6.2.2	Høyspent	28
6.3	Støysoner.....	28
6.3.1	Soner med særlig angitt hensyn (PBL § 11-8, pkt. c).....	28
6.3.2	Naturmiljø – herunder villreinens leveområde.....	28
6.3.3	Kulturmiljø.....	29
6.3.4	Kulturlandskap.....	29
6.3.5	Friluftsliv	30
6.4	Sone for båndlegging i hht andre lover (PBL § 11-8 d).....	30
6.4.1	Båndlegging etter Lov om naturmangfold	30
6.4.2	Båndlegging etter Lov om kulturminner (kulturminneloven)	30
7	Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5)	31
8	Gjeldende planer	32
8.1	Hensynssone for videreføring av reguleringsplan (PBL §11-8, 2. ledd, bokstav f).....	32

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål.
Bestemmelser og retningslinjer hører sammen med plankart og tematiske kartutsnitt datert **xx.xx.2016**.

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)

Plankartet med bestemmelser, samt tematiske kartutsnitt, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL), rettslig bindende for all arealbruk i Øyer kommune med unntak av planområdet for «Kommunedelplan Øyer Sør».
Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, skal kommuneplanens arealdel gjelde.

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

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

Forholdet til jordloven

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

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

I områder avsatt til utbyggingsformål, kan tiltak i henhold til PBL § 1-6 og §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. PBL Kapittel 12.

Tiltak som er nevnt i PBL § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommuneplanen.

Godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, er en detaljering av kommuneplanens arealbruk, og skal fortsatt ha rettsvirkning. Kommuneplanen gjelder foran eldre planer eller planbestemmelser for samme areal ved eventuell motstrid.

Gjeldende reguleringsplaner framgår av tematisk kartutsnitt for hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde – Jfr. Pkt. 8.1.

1.3 Forholdet til jordloven

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

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

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

I byggeområdene vist på kommuneplanens arealplankart kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale. jf. Kommunestyrevedtak: nr. 075/2006.

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

Retningslinje for utbyggingsavtaler:

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

Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/ utbygging av et område eller prosjekt. Rådmannen forhandler fram avtalen og legger den fram for formannskapet til godkjenning.

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

Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

Retningslinjer:

- a) *Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at planen får de kvaliteter som er nødvendig for at overordnede målsetninger oppnås.*
- b) *Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan. For å være nødvendig, må tiltaket ha en direkte tilknytning til planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller redusere en ulempe som tiltaket skaper for omgivelsen.*
- c) *Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak, og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.*
- d) *Det kan ikke stilles rekkefølgekrav for å sikre etablering av «Sosial infrastruktur» som barnehage, skole og sykeheim.*

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

- a) *Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med krav og anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og veiledninger.*
- b) *Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, næringsbygg, fellesområder, utearealer og trafikkanlegg skal planlegges og utformes for å kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming.*
- c) *For prosjekter med åtte boenheter eller flere skal minimum 60 % tilrettelegges for livsløpsstandard.*
- d) *For prosjekter med færre enn åtte boenheter skal det synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan oppnå livsløpsstandard.*

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

Følgende krav til gjelder for opparbeiding av leke-, ute- og oppholdsarealer:

- a) Nærlekeplass for småbarn - 0 til 6 år - skal anlegges for mindre boliggrupper fra 8 til 15 boliger. Plassen skal være på minimum 250 m² og ha gode solforhold, egnet terreng, være lett tilgjengelig og plasseres på trafiksikkert sted.
- b) Områdelekeplass for større barn - 6 til 12 år - skal anlegges for minst hver 50 bolig. Plassen skal være på minst 1500 m² og gi mulighet for ball-lek, sykling, aking og skiløping. Minst 50 % av plassen bør være flat (stigning på maksimum 1:20).
- c) Områdelekeplass og sosial møteplass for større barn og ungdom for minst hver 150 bolig. Plassen bør være på min. 2500 m², evt. tilknyttet skole.
- d) Alle arealer skal tilrettelegges med universell utforming jfr. bestemmelsene under pkt. 1.11.
- e) Bakgrunnsstøy skal overholde kravene til TEK 10, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A). Plan for utforming og opparbeidelse av friområder og lekeplasser skal framlegges kommunen for godkjenning.
- f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av nærlekeplass og områdelekeplass samt annet fellesareal innen utbyggingsområde.
- g) Lekearealene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse.

1.8 Parkering: PBL § 11-9 nr. 5

- a) Bolighus skal minimum ha en garasje plass og en biloppstillingsplass for hver boenhet over 60 m². For boenheter under 60 m² skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass.
- b) For annen boligbebyggelse der parkering skjer på fellesareal, skal det avsettes 1.5 plass pr. boenhet over 60 m² og 1 plass pr. boenhet med størrelse 60 m² eller mindre.
- c) Fritidsboliger skal minimum ha 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- d) Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for minst en bil pr. 50 m² brutto golvflate i bebyggelsen. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- e) Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil pr. 100 m², eller minst 15 plasser pr. 20 ansatte - største antall benyttes. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- f) Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, kjøpesentra, idrettsanlegg mv., samt andre bygninger hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som ligger innenfor Vegdirektoratets anbefalte normer.
- g) Det skal opparbeides oppstillingsplass for motorsykler og sykler. Dette arealet avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Gjelder pkt. a), b), d) e) og f).
- h) Ved bruksendring i hht. PBL § 20-1 bokstav d gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.
- i) Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempninger i ovennevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

Retningslinjer

Av hensyn til beitedyr tillates det at Øyer fjellstyre, etter nærmere avtale med Øyer kommune, gjerder inn mindre arealer for parkering innen Øyer allmenning.

1.9 Energi/klima (PBL § 11-9, nr.3)

Byggeområder og bygninger skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible løsninger, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-10). Det skal tilrettelegges for framføring av vannbåren varme i reguleringsplaner hvor slikt krav er hensiktsmessig. For områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme, følger det av PBL § 27-5 tilknytningsplikt.

Retningslinje for energi og klima:

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. I utbyggingsavtaler for ny bebyggelse eller for større ombygging/rehabilitering, kan det settes krav til vannbåren varme, krav til energieffektivitet, krav om bygging av lavenergi boliger, passivhus eller pluss hus.

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

- a) Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:
- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jfr. teknisk forskrift).
 - Gang- og sykkelveg og holdeplass der slike samferdselstiltak er vist på plankartet.
 - Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking.
 - Elektrisitetsforsyning.
 - Areal for lek, aktivitet og rekreasjon.
 - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, bevaring av bebyggelse/miljø og kulturminner m.m.)
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann, jf. mer utfyllende bestemmelser om overvann under pkt. 3.3.
- c) Tilgjengelighet til gang- og sykkelveg, kollektivnett og skolekapasitet skal være vurdert.

Retningslinjer for infrastruktur:

- a) *Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn ved utforming av veger, gater, fortau og gang-sykkelveger etc.*
- b) *Før det kan gis ferdigattest/brukstillatelse til boliger i nye byggeområder, skal felles leke- og uteoppholds-arealer være opparbeidet i samsvar med plan for uteareal godkjent av kommunen. Krav til drift og vedlikehold av felles leke- og uteoppholdsarealer kan løses gjennom utbyggingsavtale*

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

- a) I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig blågrønn struktur (vegetasjon og vannstruktur). Dette for å legge til rette for utvikling av gode bomiljøer og sentrumsområder, sikre vannveger og flomveger og biologisk mangfold.
- b) Eksisterende friområder, friluftsområder eller fellesarealer som nyttes til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjente plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.
- c) Det skal tilstrebtes gode forbindelser mellom friluftsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål.
- d) I alle utbyggingsområder til boligformål skal det ved detaljregulering, avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordna grønnstrukturen.

Retningslinjer:

- a) *Dagens grøntstruktur som forbinder boligområdene med omkringliggende naturområder, samt de viste grøntområdene langs Lågen ved Tingberg og på Tretten, må bevares og forsterkes.*
- b) *Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende, skal i hovedsak legges i tilknytning til evt. grønnstruktur.*
- c) *Ved utbygging av nye boligområder må det sikres grønnkorridorer som gir nødvendig rom for både turvegveger, vegetasjon og planteliv.*
- d) *Fortetting i eldre byggeområder må ikke medføre at grønnstrukturen forringes, men at kvaliteten på slike områder derimot heves.*

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

- a) Bebyggelsen skal tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som vassdrag, omkringliggende høydedrag, det åpne jordbrukslandskap og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur.
- b) Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal legges særlig vekt på bygningenes form, fasade og materialvalg er tilpasset omgivelsene. Alle reguleringsplaner skal angi tillatt utnyttingsgrad. Byggehøyder for større bygninger (BYA over 400 m²) skal oppgis med kotehøyde.
- c) Reguleringsplan skal synliggjøre hvor evt. overskuddsmasse skal deponeres.

Retningslinjer:

Det bør gjøres et utvalg og utarbeides en plan for skjøtsel av de lokalt viktigste kulturlandskapsområdene i samarbeid med grunneierne og landbruksmyndighetene. Åkerreiner, åkerholmer og større, særpregede trær bør vernes så langt som mulig. Nybygging bør unngås innen eller tett opp mot slike områder.

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

I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare biologisk mangfold. Naturmangfoldsloven skal legges til grunn for vedtak der tiltak kan berøre viktige forekomster av plante- og dyrearter og av naturtyper. Dersom det i et område som planlegges for utbygging, foreligger mangelfullt kunnskapsgrunnlag, kan kommunen kan kreve at det gjennomføres kartlegging og vurdering av tiltakets virkning på biologisk mangfold.

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

- a) Verneverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
- b) Arealplaner eller tiltak som kan berøre automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner og andre bevaringsverdige nyere tidskulturminner, skal oversendes kulturminnemyndighetene, Oppland fylkeskommune – Fagenhet for kulturarv til uttalelse (jf. kulturminnelovens §§ 8 og 9).

Retningslinjer:

- a) *Bygninger og anlegg fra perioden 1537- 1649 er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens (KML) § 4. Kommunen har ansvar for å se til at disse bygninger/anlegg har en tilfredsstillende sikringssone jf. KML §6.*
- b) *SEFRAK-registrerte bygninger kan kun ombygges, påbygges eller tilbygges – når dette blir utført slik at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.*
- c) *Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, dimensjonering, utforming og material- fargebruk (jf. PBL § 11-9 nr. 6).*
- d) *Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanleggingen og søknad om tiltak. Nyere tids kulturminner, kulturmiljøer og viktige kartfestede kulturområder skal vurderes for bevaring.*
- e) *I arealplaner eller tiltak som kan berøre følgende bygninger og anlegg, skal det tas kontakt med kulturminnemyndighetene*
 - *Middelalderminner*
 - *Gamle veifar herunder Pilegrimsleden og gjenværende strekninger av den gamle kongevegen.*
 - *Kirker*

- Objekter og evt. miljøer som inngår i SEFRAK-registret
 - Fangstanlegg, jernvinneanlegg, kullgroper og fløtningsminner
- f) Lokalhistorie og kulturminnevern skal være et viktig element i tettstedsutvikling. Det bør legges særlig vekt på elementer som har vært viktig for opprinnelsen og den historiske utformingen av stedet.
- g) Eldre bygninger bør vedlikeholdes og evt. påbygges med utgangspunkt i sin opprinnelige byggeskikk. Seterbebyggelsen inngår i Øyer som en omfattende og svært viktig del av denne bebyggelsen. Det samme gjelder seterbebyggelse som er omdisponert til fritidsbebyggelse. Ved omdisponering av seterbebyggelse, bør en av bevaringshensyn også se bort fra de fastsatte arealgrensene for fritidsbebyggelse.
- h) I hensynssone for bevaring av «Fakkelmannen» skal all skogskjøtsel og hogst utføres slik at det nyere tids kulturminne som «Fakkelmannen» representerer, blir bevart og vedlikeholdt.

1.15 Fareområder - naturfare (PBL § 11-8)

- a) I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for flom, flomskred, steinsprang, jord- og snøskred før det gis tillatelse til bygging, jf. retningslinjer for *Flaum og skredfare i arealplaner* fra NVE (2-2011) og sikkerhetskravet i TEK 10 § 7-2.
- b) Kommunen kan kreve at det gjennomføres kartlegginger, grunnundersøkelser og beregninger for å dokumentere skredfare eller flomfare.
- c) Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasse-skråninger høyere enn 20 m bør bredden minst være lik høyden.
- d) Nødvendige sikringstiltak mot flom og skred skal være gjennomført før utbygging av området, jf. PBL § 11-9, nr. 4.
- e) For alle byggeområder skal det utarbeides en ROS-analyse.

1.16 Fareområder - høyspent (PBL § 11-8)

- a) Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse, skal fareområder omkring høyspentlinjer beregnes og dokumenteres. Hensynssoner for denne kategori fareområder framgår av temakart nr. 4.
- b) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse inntil 100 meter fra kraftledninger, plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning. Det skal for slike områder legges fram en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 0,4 μ T skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 0,4 μ T. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien, kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.
- c) Langs 66 kV høyspentlinje anbefales en byggeavstand på minst 30 m til hver side av linjen, på 132 kV på minst 50 m.

1.17 Støy (PBL § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt enkelttiltak nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kan kreves at det skal foretas støyberegninger.

Retningslinjer:

Støyutsatte områder langs E6 og fylkesveger og rundt skytebanen i Skarsmoen er framstilt på tematisk kartutsnitt nr. 3 Støysoner og holdningsklasser veg.

1.18 Overvann (PBL § 11-9, nr. 3)

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer både i eldre og nye byggeområder gjelder følgende hovedprinsipper:

- a) Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, ved fordrøyning eller på annen måte.
- b) Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold, skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

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

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

1.20 Radon (PBL § 11-9, nr. 6)

Ved plan og byggesaksbehandling skal teknisk forskrift TEK 10, § 13-5 legges til grunn når det gjelder å avgrense radonkonsentrasjon i bygg. Der stilles bla. følgende krav:

- Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 100 Bq/m³
- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radoonsperre mot grunnen.

1.21 Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) (PBL § 4-3)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging kreves at det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for utbyggingsformålet (jf. PBL § 4-3). Dette gjelder også tomtedelingsplaner og alle enkelttiltak.

ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er avklart på overordnet plannivå, jf. konsekvensutredning til utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel.

Avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen. Aktuelle avbøtende tiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til utbygging.

Retningslinje:

ROS-analyse skal utføres i henhold til sjekkliste for Øyer kommune.

1.22 Brannvann (PBL 11-9, nr. 3)

Ved utbygging skal det etableres tilfredsstillende tilkoblingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. gjeldende teknisk forskrift.

1.23 Renovasjon (PBL 11-9, nr. 3)

Ved utbygging skal det avklares løsninger for renovasjon.

Retningslinje:

Renovasjonsløsning bør vurderes i forbindelse med regulering. Ved valg av løsning med anlegg av felles oppsamlingsplass for avfall, bør slik inntegnes.

1.24 Avkjørsler (PBL 11-9, nr. 3)

Ved utbygging skal det avklares løsninger og sikres forsvarlig adkomstforhold til eiendommer.

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

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

Retningslinjer:

- a) Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse, men også for boligområder, er det viktig å legge inn løsninger for turstier og skiløyper. Disse skal ta hensyn til og kobles sammen med sti og løypenett også utenfor det området som reguleres.
- b) Eksisterende nett bør så langt det er mulig bevares eller det skal sikres at disse legges om slik at tidligere ferdsel ivaretas.
- c) Langrennsløyper og brøytet veg skal i minst mulig grad krysse hverandre i samme plan. Der hovedskiløyper og veg krysser hverandre, må planfri kryssing alltid utredes mht. sikkerhet og framkommelighet. Nærmere beskrivelser av løsning skal gis i reguleringsplanbestemmelsene mht. krav om dimensjonering.

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

- a) I sone på 100m eller 50 m langs vassdrag (jf. b) under), skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- b) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 100 m langs innsjøer og langs Lågen eller 50 m fra elver og bekker med helårs vannføring, med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.
- c) Gjennom dispensasjon kan dog mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygninger og anlegg i LNF-områder tillates i byggeforbudssoenen langs vassdrag, dersom tiltaket ikke er til hinder for den frie ferdselen langs vassdraget eller har andre negative konsekvenser.
- d) Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.
- e) Forbud mot tiltak gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser er avklart i reguleringsplan.

Retningslinjer:

- a) Kravet om at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, gjelder alle vann, elvestrekninger og bekker med helårs vannføring.
- b) Tiltak etter PBL § 1-6 gjelder f.eks. oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. For detaljerte bestemmelser om hvilke tiltak som omfattes av forbudet vises til bestemmelsene etter PBL (§1-6). Mindre fasadeendringer er ikke omfattet av forbudet. I hht. PBL § 20-3 er mindre fasadeendringer tiltak som ikke fører til at bygningers karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.
- c) Det kan søkes om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet. Dispensasjon kan innvilges dersom tiltaket ikke medfører en begrensning av allmenne interesser i området, dvs. begrense den frie ferdsel eller oppfattes som privatisering av strandsonen, eller har negative konsekvenser for det vassdragsnære landskapet eller naturmiljøet, jf. PBL § 19-1 og § 19-2.

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

Skilt og utendørs reklame har egne bestemmelser og retningslinjer. Disse står i kapitel 7.

2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR. 1)**2.1 Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)**

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommuneplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende boligbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for boligbygging (jf. pkt. 2.1.1) og boligområder og boligeiendommer som ikke er omfattet av reguleringsplan.

2.1.1 Boligbebyggelse - framtidig

Det er avsatt områder med arealbruksformål framtidig boligbebyggelse i og i nærheten av tettstedet Tretten. Områdene for framtidig boligbebyggelse er markert på plankartet med bokstaven B, og omfatter følgende områder:

- B-1 Tuterudvegen nedre
- B-3 Stavsvegen/Kveinvegen
- B-5 Gruva/Kjørkjebakken
- B-6 Lågenvegen 7
- B-7 Nordmedlia
- B-9 Lågenvegen 2

Før utbygging starter i områdene B-1, B-3, B-5, B-6, B-7, og B-9 skal det utarbeides reguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

Retningslinjer for regulering av boligområder:

- a) I byggeområde for boliger skal det reguleres slik at veger, gang- og sykkelveger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte og tilpasset eksisterende terreng. En skal ta stilling til størrelse på tomtene, bla. vurdere muligheter for bygging av tomannsboliger eller oppføring av konsentrert småhusbebyggelse.
- a) Detaljering av utbyggingsmønster (arkitektonisk utforming, utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, byggelinjer m.m.) skal framgå av reguleringsplan og bestemmelser for nye boligområder.
- b) Det skal legges vekt på at trafikkforhold og trafiksikkerhet blir godt ivaretatt.

- c) Før nye boligområder blir bygd ut, bør det legges til rette for gang- og sykkelveg fram til området som innbyr til stor bruk.
- d) Reguleringsplaner skal vise veger og gang- og sykkelvegers fylling/skjæring.
- e) Byggeområdet skal tilpasses og opparbeides med tilstrekkelig grøntareal og leikeareal, og sti-/turvegssystem som henger sammen med sti-/turvegssystem og friluftsområder utenfor planområdet.
- f) Det skal legges til rette for utbygging for lavt energibruk og bruk av alternative energikilder, jf. PBL § 11-9, nr. 3.
- g) Ved utbygging skal det legges vekt på bruk av fornybare ressurser, fortrinnsvis tre. Tre binder karbon og frigjør oksygen, og er det mest miljøvennlige byggematerialet vi har tilgjengelig i regionen.

Utnyttingsgrad:

Utnyttingsgrad for tomter og totalt bygningsvolum innenfor byggeområdene for boliger, fastsettes gjennom reguleringsplan. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø og adkomst til friluftsområder.

Grad av utnytting skal angis i % -BYA og beregnes i samsvar med teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til denne om grad av utnytting. Prosent bebygd arealer (%-BYA) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

Retningslinjer vedr. utnyttingsgrad:

- a) Tomter for frittliggende småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 25 % BYA pr tomt. Minimum tomtestørrelse 500 m². Maksimum tomtestørrelse 1000 m². Takform skal normalt følge byggeskikken i området. For bygg med saltak kan gesimshøyde maksimum være 6.1 m og mønehøyde maksimum 9.1 m - målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b) Bolig og garasje skal ha samme takutforming. Maksimal bebygd areal (BYA) på garasje på eneboligtomt er 50 m². Avstand fra garasjevegg til nabogrense skal være på minimum 1.0 m.
- c) Tomter for konsentrert småhusbebyggelse: Det tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 35 % BYA pr tomt. Ved totalt tomteareal på over 2 daa kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 40 % BYA pr tomt.
- d) Krav til antall boenheter på områder avsatt til konsentrert bebyggelse:

B5 – Gruva/Kjørkjebakken	min. 8 enheter
B6 – Lågenvegen	min. 7 enheter

2.1.2 Boligbebyggelse - nåværende

Områder avsatt med arealformål «Boligbebyggelse – nåværende» i kommuneplanen, er områder med frittliggende småhusbebyggelse. For den frittliggende småhusbebyggelsen tillates en % -BYA på 25 % pr. tomt. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

Retningslinjer inntil det foreligger evt. reguleringsplan:

- a) Ny bebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekontene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- b) Maksimal mønehøyde på bolige skal ikke overstige 9.1 m og gesimshøyde 6.1 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c) Frittstående garasjes mønehøyde skal ikke overstige 5.0 m og gesimshøyde ikke 3.5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK).
- d) Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.

- e) Bolig og garasje skal ha samme takutforming. Maksimal bebygd areal (BYA) på garasje på eneboligtomt er 50 m². Avstand fra garasjevegg til nabogrense skal være på minimum 1.0 m.
- f) Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.

2.1.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger

Bestemmelsen gjelder fradeling av boligtomter og ved fortetting i områder med godkjent reguleringsplan og for uregulerte arealer avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen.

- a) Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetting skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomten.
- b) Etablering av flere bolighus på samme tomt kan i særlige tilfeller godkjennes etter søknad. For at søknad skal kunne innvilges, må det vises mulighet for at tomte senere kan deles uten at tomteutnyttelsen på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og atkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.
- c) For delingssøknader som omhandler inntil to boliger, kreves ikke reguleringsplan.
- d) For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 1000 m².
- e) I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdets karakter.
- f) Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg, samt gode uteoppholdsarealer. Krav til parkering skal være i samsvar med kommunens norm.

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

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommuneplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger (jf. pkt. 2.3.1) og områder med fritidsboliger som ikke er omfattet av reguleringsplan. Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med bokstaven H.

2.2.1 Fritidsbebyggelse - Framtidig

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

- H-1 Roåker øst
- H-2 Musdalssæter utvidelse
- H-4 Varpåsen
- H-6 Hundbergslia utvidelse

Før utbygging starter i områdene H-1, H-2, H-4 og H-6, skal det utarbeides reguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

Retningslinjer for regulering av byggeområder for fritidsbebyggelse:

- a) I byggeområde for fritidsboliger skal det reguleres slik at vegger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte og tilpasset eksisterende terreng.
- b) Det skal legges vekt på at trafikkforhold og trafiksikkerhet blir godt ivaretatt. Reguleringsplaner skal vise vegers fylling/skjæring.

- c) *Detaljering av utbyggingsmønster (arkitektonisk utforming, utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, byggelinjer m.m.) skal framgå av reguleringsplan og bestemmelser for nye byggeområder for fritidsbebyggelse.*
- d) *Ved regulering og utbygging skal det legges vekt på å minimalisere inngrep i terreng. Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bygges ut. Terreng med større helling enn 1:3 skal ikke bygges ut og heller ikke reguleres til utbyggingsformål.*
- e) *På bratte tomter hvor det ligger til rette for hytter med sokkel skal dette avmerkes på reguleringsplanen. Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.*
- f) *Alle bygninger og veger skal utformes og planlegges slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå, kan det kreves at bebyggelsen skal avtrappes.*
- g) *Største tillatte grunnmur- eller pilarhøyde er 40 cm i flatt terreng og 120 cm i bratt terreng. Kommunen kan i visse tilfeller tillate mindre avvik på høydebestemmelsene på fyllingshøyder og på grunnmur- og pilarhøyder på deler av bygning*
- h) *Når ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal fritidsbebyggelse ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 22 og 30 grader.*
- i) *Andre takformer, takvinkler eller møneretninger kan aksepteres for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning. Avvik for selvstendig nybygg kan vurderes forutsatt at bygningen har god arkitektonisk, teknisk og funksjonell kvalitet i seg selv, og er i samspill med omgivelsene. Avvik for enkeltbygg kan avklares gjennom enkeltvedtak, avvik for større områder skal avklares gjennom reguleringsplan.*
- j) *Det skal nyttes materialer og farger tilpasset naturen og tradisjonen, dvs. tre, naturstein, skifer og torv. Hovedfargen på fritidsboligen skal være naturfarge, på fjellet fortrinnsvis mørk farge. Omramming rundt vinduer og dører, skodder, vindskier og rekkverk på terrasser skal ha farge som harmonerer med hovedhytta. Blanke metallplater er ikke tillatt som takteking.*
- k) *Største tillatte skjærings- og fyllingshøyde er 2 m. Det tillates ikke planering av masser utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, atkomstveger og ledningsgrøfter. Terrenginngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlig på stedet. Det bør ikke nyttes asfalt og betongstein. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.*
- l) *Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av tomta tillates slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse. Jfr. Øyer kommunes retningslinjer for inngjerding av fritidsbebyggelse: Gjerder og fritidsbebyggelse.*
- m) *Det tillates ikke oppsatt flaggstenger eller vindmøller.*
- n) *Traséer for vann, avløp og kabler som ikke legges i veg skal revegeteres/tilsås.*
- o) *I nye planområder skal evt. eksisterende skitraséer reguleres med en minimumsbredde på 15 m.*
- p) *Nye planområder skal vise interne skiløyper. Som vedlegg skal det utarbeides plan for tilknytning til eksisterende løypenett i området og avtale om framføring av slik løype.*
- q) *Nye atkomstveger som krysser eksisterende permanent skiløypenett skal fortrinnsvis anlegges planskilt slik at det ikke oppstår interessekonflikter med skiløypene.*

Utnyttingsgrad:

Utnyttingsgrad for tomter og totalt bygningsvolum innenfor byggeområdene for fritidsbebyggelse, fastsettes gjennom reguleringsplan. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø og adkomst til friluftsområder.

Grad av utnytting skal angis i % -BYA og beregnes i samsvar med teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til denne om grad av utnytting. Prosent bebygd arealer (%-BYA) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

2.2.1.1 Byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse med høy standard

Definisjon: Fritidsbebyggelse tilknyttet strøm, vann- og avløpsnett.
 Nye byggeområder for fritidsbebyggelse av høy standard omfatter:
 H-2 Musdalssæter utvidelse

Utnyttingsgrad for byggeområder for fritidsbebyggelse av høy standard:

- a) Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt, hytte, uthus/anneks og garasje, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus/anneks og garasje ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta (%BYA) = 19 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 200 m². Anneks kan ha et maksimalt bruksareal (T-BRA) på 30 m² og uthus/garasje et maksimalt bruksareal (T-BRA) på 40 m². Uthus og anneks skal være fysisk atskilt. 2 utvendig biloppstillingsplasser på tilsammen på min. 40m² skal medregnes i grad av utnytting.
- b) Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30 % av hyttas bebygde areal (BYA), men ikke større enn 30 m².

Retningslinjer for høydefastsettelse i områder for fritidsboliger med høy standard:

- a) Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,65 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,20 m over ferdig grunnmur.
- b) Der forholdene ligger til rette kan det tillates oppføring av hytter med ramloft/oppstugu. Ramloftdelen tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35 m og en maksimal gesimshøyde på 5.1 m. BYA for ramloftet skal ikke overstige 1/3 av hyttas bebygde areal.
- c) På tomter godkjent for sokkelløsning tillates en maksimal sokkelhøyde på 2.70 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje.

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

Øyer kommune åpner for at det gjennom dispensasjon etter PBL § 19 og omdisponering etter PBL § 20-1 bokstav d, gis tillatelse til bosetting innen regulerte hyttefelt etter søknad. Søknader skal behandles av det faste utvalg for plansaker, jfr. kommunestyrevedtak 0044/2007. Følgende forutsetninger legges til grunn for behandlingen:

- a) Dispensasjon skal kun innvilges for høystandardhytter, dvs. fritidsboliger tilknyttet offentlig V/A-nett, strømnnett samt ha fullverdig vinterbrøytet veg. Finner bygningsmyndighetene det nødvendig skal det foretas en bygningsteknisk befaring av bygget.
- b) Renovasjon skal skje etter den til hver tid gjeldende bestemmelse for planområdet.
- c) Dispensasjon forutsetter at søker melder flytting til fritidseiendommen min. 3 mnd. etter innvilget dispensasjonssøknad. Dispensasjonstillatelseter skal ellers bli trukket tilbake.
- d) Dispensasjoner skal foreløpig begrenses til 10 år fra det tidspunkt dispensasjon blir innvilget.
- e) Innvilget dispensasjon trer ut av kraft ved eierskifte.

2.2.1.2 Byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse med middels standard

Definisjon: Fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet vann- og avløpsnett.
 Nye byggeområder for fritidsbebyggelse av middels standard omfatter:
 H-1 Roåker øst
 H-4 Varpåsen
 H-6 Hundbergslia utvidelse

Utnyttingsgrad for byggeområder for fritidsbebyggelse av middels standard:

- a) Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt, hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta %BYA = 19 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 160 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal. 2 utvendig biloppstillingsplass på til sammen min. 40 m² skal medregnes i grad av utnytting.
- b) Terrasse i tre eller stein kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal, men ikke større enn 20 m².

Retningslinjer for høydefastsettelse i områder for fritidsboliger med middels standard:

- a) Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,65 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,20 m over ferdig grunnmur.

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

Det er ikke foreslått nye områder for sentrumsformål i planområdet.

Innenfor sentrumsområdet på Tretten markert med arealbruksformål «Sentrumsformål», kan det tillates bolig, handel, kontor, service- og tjenesteyting og bygninger for allmenntilgjengelige formål.

Innen kombinasjonsarealene bebyggelse og anleggsformål på Tingberg kan det tillates kontor og servicevirksomhet (lettere servicevirksomhet), samt forretningsvirksomhet tilknyttet servicevirksomheten.

Innenfor nevnte områder tillates en utnyttingsgrad på % BYA (totalt bebygd areal) på 50%. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

Eksisterende virksomheter og bomiljø skal hensyntas ved utbygging.

Retningslinjer for utforming:

- Inn mot Kongsvegen skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 7 m og maksimal mønehøyde på 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning og hovedmøneretning parallelt med veien. Bygningene skal ha saltak
- Det skal vektlegges kvalitet og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m² skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser beplantning som inngår i byggesaken.
- Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og nødvendig bakkeparkering må løses på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes om en helhet i denne sammenheng når det gjelder grad av utnytting og nevnte trafikkarealer.

Det vises for øvrig til krav til universell utforming, parkering og skilt og reklame under pkt. 1.6, pkt. 1.8 og pkt. 1.27.

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

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

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

Arealbruksformålet «Offentlig tjenesteyting» omfatter framtidig eller nåværende areal for skole, barnehage, kirke, kommuneadministrasjon osv.

Et nytt område for framtidig «Offentlig tjenesteyting» er omfattet av planen, er markert på plankartet med bokstaven O. Dette omfatter området:

O-1 Tretten kirkegård - utvidelse.

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

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

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

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

- N-1 Tretten vest
- N-2 Gml. Solheim

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

Før utbygging starter i områdene N-1 og N-2, skal det utarbeides reguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

Utnyttingsgrad for tomter og totalt bygningsvolum innenfor byggeområdene for næringsbebyggelse, fastsettes gjennom reguleringsplan. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.

Grad av utnytting skal angis i % -BYA og beregnes i samsvar med teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til denne om grad av utnytting. Prosent bebygd arealer (%-BYA) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten.

Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

Retningslinjer:

- a) I byggeområde for næringsbebyggelse, skal det reguleres slik at vegger, tomter og bygg på tomtene blir godt plasserte.
- b) Detaljering av utbyggingsmønster (arkitektonisk utforming, utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, byggelinjer m.m.) skal framgå av reguleringsplan og bestemmelser for nye boligområder.
- c) Ved evt. forretningsvirksomhet i kombinasjon med næringsvirksomhet på hele eller deler av næringsarealet, gis nærmere bestemmelser om varegrupper ved behandling av reguleringsplan og byggesaksbehandling.
- d) Det skal legges vekt på at trafikkforhold og trafiksikkerhet blir godt ivaretatt.
- e) Reguleringsplaner skal vise vegger fylling/skjæring.
- f) Det skal legges til rette for utbygging for lavt energibruk og bruk av alternative energikilder, jf. PBL § 11-9, nr. 3.

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

Arealbruksformålet fritids- og turistformål omfatter nåværende næringsbebyggelse innen reiselivsnæringa i form av hotell, motell, fjellstuer, kaféer, campingplasser og utleie av hytter og fritidsleiligheter og liknande. Arealene er dels omfattet av reguleringsplaner og er dels uregulert areal. Det er ikke foreslått nye områder for fritids- og turistformål i planområdet.

Retningslinjer for inngåelse av utleieklausul for fritidsleiligheter:

- a) Øyer kommune kan etter søknad åpne for salg av fritidsleiligheter på areal regulert til fritids- og turistformål/næringsformål til privatpersoner. En forutsetning for slik salg er at det

inngås en privatrettslig avtale om utleieplikt/tilbakeleie. Avtalen skal godkjennes av Øyer kommune.

- b) I hht. retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet ved brev datert 7. feb. 2008 skal avtalen inneholde krav om en utleieperiode på min. 9 mnd. i året.

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

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

2.9 Uteoppholdsareal/lekeplass (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet «Uteoppholdsareal/lekeplass» omfatter nåværende areal for slik bruk i planområdet for slike formål. Det er ikke foreslått nye områder for med arealbruksformål «Uteoppholdsareal/lekeplass» i planområdet.

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

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

Et nytt område for framtidig byggeområde for denne arealbrukskategorien er lagt inn i planforslaget, og er markert på plankartet med bokstaven A. Dette omfatter området: A-1 Tretten renseanlegg – utvidelse.

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

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

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

- | |
|--|
| <p>a) Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av direktoratet for mineralforvaltning.</p> <p>b) Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig stor ulempe for omgivelsene.</p> <p>c) Unntatt fra plankravet er uttak til eget bruk (herunder til private veger) under 5000 m³ og som berører areal mindre enn 10 daa, herunder de 5 uttakene som er markert på plankartet med ring.</p> <p>d) Etablering av nye mindre uttak og utvidelser av uttak som kommer inn under bokstav c) må forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning. Ligger uttakene innen villreinområdets buffersone – hensynssone H560_2 må søknaden også forelegges andre regionale myndigheter.</p> |
|--|

Retningslinjer:

Ved søknad om uttak til eget bruk inntil 5000 m³ (jf. pkt. c over), skal søknad vedlegges plan for uttak og plan for opprydding/istandsetting etter uttak, samt kopi av nabovarsling.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

Før utbygging av veg S1 og gang- og sykkelvegene S2 og S3 kan starte, skal det utarbeides reguleringsplan for området, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

Avkjørsler

Nye avkjøringer til fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens vegvesen Oppland (jf. veglovens § 41).

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

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

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

For E6 fra Bådstøkrysset til Ringebu grense er byggegrensa 100 m.

3.2 Bane

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

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

3.3 Parkeringsplasser

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

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

4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7 nr. 5 og §11-1)

Det er avsatt fire kategorier LNF-arealer i planen

1. LNF: Landbruks- natur og friluftsområder – Nåværende
2. LNF-arealer med spredt boligbebyggelse – Framtidige (områder tilrettelagt for ny spredt boligbebyggelse)
3. LNF-arealer med spredt boligbebyggelse – Nåværende (områder med spredt boligbebyggelse som omfatter eksisterende boligeiendommer i LNF-området)
4. LNF-arealer med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende (områder med spredt fritidsbebyggelse som omfatter eksisterende fritidsboliger i LNF-området)

4.1 LNF: Landbruks-, natur- og friluftsområder

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

- a) I LNF-områder (vist som LNF - Nåværende og merket med bokstavene LNF på plankartet), kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til landbruk og bruk av områdene for natur- og friluftsliv.
- b) I LNF-område tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.

Retningslinje:

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

4.2 Landbruksbebyggelse i LNF-område.

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

Ved lokalisering av nye bygg i landbruket skal hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt, og en bør fortrinnsvis unngå bygging på dyrket eller dyrbar mark.

En landbruksfaglig vurdering skal legges til grunn ved vurdering av om det er behov for mer enn én bolig ved søknad om bolig nummer to på gårdsbruk.

Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruksdriften. Miljøverndepartementets veileder «Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss» (T-1443) skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Faller tiltaket utenom må det behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.

Retningslinjer:

Ved fornyelse, eventuelt etablering av ny gårdsbebyggelse, bør en tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.

Kårbolig:

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- a) Kårboligen skal fortrinnsvis plasseres på tunet til landbrukseiendommen.
- b) Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området.
- c) Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.
- d) Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktige biologisk mangfold lokaliteter.

Retningslinjer for behandling av søknad om fradeling av kårbolig:

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

4.3 Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNF-område.

Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog og utmarksressurser i landbruket, representerer ofte viktige kulturhistoriske verdier som det er viktig å ta vare på og vedlikeholde. Ved restaurering skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt, herunder oppføring av overbygde terrasser.

Retningslinjer for byggesaksbehandling og søknader om fradeling av seterbebyggelse:

- a) Ved nybygg, tilbygg og restaurering av seterbebyggelse skal det legges særskilt vekt på tilpasning til kulturlandskap og kulturmiljø. Terrassetilbygg tillates ikke på denne type bygg.
- b) *Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse skal alltid behandles som dispensasjonssak fra gjeldende plan.*
- c) *Før eventuell dispensasjonsbehandling skal det først avklares som setra kan selges/utvises til annen landbrukseiendom i drift.*
- d) *Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse innen hensynssone kulturlandskap bør unngås, alternativt underlegges strenge krav mht. framtidig eksteriørmessige endringer av bebyggelsen.*
- e) *Omdisponering av seterbebyggelse i Øyer statsallmenning krever i tillegg til samtykke fra Øyer kommune, samtykke fra Øyer fjellstyre og Statskog SF.*
- f) *Omdisponering skal ikke være til ulempe for annen jord- og seterbruk i området.*
- g) *Omdisponering skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologiske mangfold.*
- h) *Kommunen skal kreve at det foreligger kjøpekontrakt på den øvrige del av landbrukseiendommen før omdisponering godkjennes.*
- i) *Krav til restaurering av omdisponert bebyggelse i seterområder, er det samme som det generelle kravet for seterbebyggelse.*
- j) *Eventuell inngjerding av omdisponert seterbebyggelse, skal utføres etter kommunens veileder for gjerdehold. Eldre gjerder i tilknytning til tidligere seterdrift skal fjernes.*

4.4 Søknad om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNF-område (PBL § 19-1 og § 19-2).

Vilkårene for å i dispensasjon er gitt i PBL § 19-1 og § 19-2. Ved eventuell dispensasjon for etablering av ny bolig eller fritidsbebyggelse skal også kriterier for lokalisering av ny bolig- og fritidsbebyggelse legges til grunn ved behandling, slik de framgår av i planbeskrivelsen til kommuneplanen.

Det kreves at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tillatelse til bygge- og anleggstiltak for eksisterende og evt. ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse i område som er vist på plankartet med arealbruksformålet «LNF-område».

For LNF-område som ligger i sone 1 i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten (villreinplanen), er det absolutt forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse og naust samt utvidelser av denne type bygninger.

Søknad om dispensasjon for boligbebyggelse:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som «LNF med spredt boligbebyggelse» på plankartet, bør følgende legges til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt: Utforming av bebyggelsen, utnyttingsgrad og byggehøyder avgrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i «LNF med spredt boligbebyggelse».

Søknad om dispensasjon for næringsbebyggelse:

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

Søknad om dispensasjon for fritidsbebyggelse:

Ved søknad om dispensasjon for etablering/utvidelse av fritidsbebyggelse legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt:

Utenfor området for fylkesdelplan Rondane -Sølnkletten (villreinplanen) skal samlet bebyggelse, hytte, uthus og anneks, skal avgrenses slik: Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimalt prosent bebygd areal av tomta %BYA = 19 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 160 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal. 2 utvendig biloppstillingsplasser på til sammen min. 40 m² skal medregnes i grad av utnytting. For bygning med saltak er maksimal mønehøyde være 5.65 m og maksimal gesimshøyde 3,2 m over ferdig grunnmur. Terrasse uten overbygg i stein eller tre kan i tillegg oppføres på inntil 20 % av hyttas størrelse. Ved fradeling av punktfeste (endring av punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse, skal tomtestørrelsen ikke overstige 1,5 dekar.

Innenfor buffersonen – sone 2 – for fylkesdelplan Rondane -Sølnkletten - skal samlet bebyggelse, hytte, uthus og anneks, skal avgrenses slik: Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimalt prosent bebygd areal av tomta %BYA = 19 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) =120 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal. 2 utvendig biloppstillingsplasser på til sammen min. 40 m² skal medregnes i grad av utnytting. For bygning med saltak er maksimal mønehøyde være 4.85 m og maksimal gesimshøyde 3,00 m over ferdig grunnmur. Ved fradeling av punktfeste (endring av punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse), skal tomtestørrelsen ikke overstige 1,0 dekar.

4.5 LNF med spredt boligbebyggelse – Framtidige (PBL § 11-7, nr. 5 b)

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNF med spredt boligbebyggelse - Framtidig, det vil si områder avsatt for ny spredt boligbygging i LNF-område. På plankartet er disse områdene gitt betegnelsen LSB.

- a) I områdene LSB-1, LSB-2, LSB-3, LSB-5, LSB-6 og LSB-7 i planen, kan det tillates fradeling for og oppføring av ny boligbebyggelse. Det skal utarbeides tomtedelingsplan for det enkelte LSB-område i planen som skal legges til grunn for fradeling av tomter.
- b) Maksimal tomtestørrelse skal ikke overstige 1500 m², med unntak av tilfeller der topografiske forhold tilsier at det er naturlig med en annen avgrensning.
- c) Maksimal prosent bebygd areal fastsettes til % -BYA = 25 %. Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

Retningslinjer for deling og bygging i LSB-områder (gjelder også for deling gjennom dispensasjonsbehandling):

- a) *Maksimalt antall tomter og utredninger/tiltak som kreves for det enkelte område er følgende:*

LSB-1	Offigstadhaugen:	4	Trafikkanalyse. Avklaring av kulturminner.
LSB-2	Vassrudkrysset:	2	Støyanalyse. Trafikkanalyse.
LSB-3	Langgårdsvegen:	4	Trafikkanalyse.
LSB-5	Sølvskottberget:	4	Trafikkanalyse. Omlegging av tursti.
LSB-6	Hågålykkja:	4	Trafikkanalyse
LSB-7	Hasli:	4	Trafikkanalyse
- b) *Tomtedelingsplanen skal inneholde det som er nødvendig for å sikre en god helhetlig løsning for deling, atkomstveger og terrengtilpassing. Vanligvis vil den måtte vise:*
 - Tomtegrenser og tomtestørrelser
 - Vegløsning med atkomster til boliger og garasjer, samt vegprofiler som viser stigningsforhold og skråningsutslag
 - Eventuelle fellesarealer.
 - Tomtedelingsplanen skal godkjennes av kommunen før eller samtidig med at det gis tillatelse til deling. Før godkjenning skal naboer og ev. andre berørte parter, være gitt anledning til å uttale seg. Høringen kan i enkelte tilfeller skje ved at tomtedelingsplanen legges ved søknaden om deling når tiltakshaver varsler naboer om denne. Med mindre noe annet er avklart begynner ikke tidsfristen for kommunens byggesaksbehandling å løpe før tomtedelingsplanen er godkjent.
- c) *Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha en mest mulig ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.*
- d) *Ny bebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.*
- e) *Maksimal mønehøyde på boliger skal ikke overstige 9.1 m og gesimshøyde 6.1 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.*
- f) *Frittstående garasjes mønehøyde skal ikke overstige 5.0 m og gesimshøyde ikke 3.5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK).*
- g) *Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.*
- h) *Bolig og garasje skal ha samme takutforming. Maksimal bebygd areal (BYA) på garasje på eneboligtomt er 50 m². Avstand fra garasjevegg til nabogrense skal være på minimum 1.0 m.*
- i) *Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.*
- j) *En viser ellers til de generelle bestemmelser og retningslinjer i kapittel 1.*

Annet lovverk stiller blant annet følgende krav:

- a) Lokal løsning for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen.
- b) Det skal gis avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen.

4.6 LNF med spredt boligbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

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

Som følge av KU er mange boligtomter lagt ut med arealbruksformål «LNF med spredt boligbebyggelse – nåværende» på plankartet. Disse bestemmelsene gjelder disse eiendommene:

For eiendommer vist med arealbruksformål «LNF med spredt boligbebyggelse – nåværende» på plankartet, kan det for eksisterende boligbebyggelse tillates riving, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.

Tiltaket må gjennomføres innenfor det areal som er avsatt til formålet i kommuneplanen i tilfeller der eiendommen er større enn det som er vist i kommuneplanen.

Samlet bebyggelse kan tillates med % BYA på inntil 25%, men samlet bygningsmasse kan ikke være større enn 300 m² (BYA). Antall parkeringsplasser skal regnes inn i BYA i henhold til kommunens norm.

Retningslinjer:

- a) Ved fornyelse, eventuelt etablering av ny bebyggelse, bør en tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.
- b) Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 9.1 m og gesimshøyde 6.1 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c) Frittstående garasjes mønehøyde skal ikke overstige 5.0 m og gesimshøyde ikke 3.5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK).
- d) Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.
- e) Bolig og garasje skal ha samme takutforming. Maksimal bebygd areal (BYA) på garasje på eneboligtomt er 50 m². Avstand fra garasjevegg til nabogrense skal være på minimum 1.0 m.
- f) Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.
- g) Dersom et tiltak berører dyrka mark, forutsettes tiltaket avklart gjennom dispensasjon.

4.7 LNF med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende (PBL § 11-7, nr. 5 b og § 11-11, nr. 2)

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

Som følge av KU mange tomter for fritidsboliger lagt ut med arealbruksformål «LNF med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» på plankartet. Disse bestemmelsene gjelder disse eiendommene:

For eiendommer vist med arealbruksformål «LNF med spredt fritidsbebyggelse – nåværende» på plankartet, kan det for eksisterende fritidsbebyggelse tillates riving, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus.

Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt: hytte, uthus og anneks, men kun en boenhet. Samlet kan hytte, uthus og anneks ha en maksimalt prosent bebygd areal av tomta %BYA = 19 %, men et maksimalt bebygd areal (BYA) = 160 m². Uthus og anneks skal hver ikke overstige 15 m² bebygd areal. 2 utvendig biloppstillingsplasser på til sammen min. 40 m² skal medregnes i grad av utnytting.

Terrasse i tre eller stein kan i tillegg oppføres med størrelse på inntil 30% av hyttas bebygde areal, men ikke større enn 20 m².

Retningslinjer:

- a) Ved fornyelse, eventuelt etablering av ny fritidsbebyggelse, bør en tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.
- b) Maksimal mønehøyde på fritidsbolig skal ikke overstige 5.65 m og gesimshøyde 3.2 m over ferdig grunnmur.
- c) Hytte, uthus og anneks skal ha samme takutforming.
- d) Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale og samme type materiale innen den enkelte eiendom.
- e) Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m.
- f) Dersom et tiltak berører dyrka mark, forutsettes tiltaket avklart gjennom dispensasjon.
- g) Ved fradeling av punktfeste (endring fra punktfeste til tomt for fritidsbebyggelse) skal tomtestørrelsen ikke overstige 1.5 daa.

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

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

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

- a) Vannkvaliteten i alle vassdrag av skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende kvalitet mht. bading og rekreasjon, fiske og jordvanning.
- b) 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.
- c) Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene langs elver og vassdrag er ikke tillatt.
- d) For varig verna vassdrag gjelder *Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag*.
- e) I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner forsøkes etablert raskt slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig.

5.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

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

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

5.3 Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg

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

På islagt vann vinterstid kan området med arealbruksformål «Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg» brukes til motorferdsel/motorsport og aktiviteter med hest. En viser til reguleringsbestemmelsene for «Områderegulering for Losna isbane, Tretten», godkjent 02.09.2010, for nærmere regler om bruken.

6 Sikringssoner, faresoner, støysoner (PBL § 11-8, pkt. a)

På plankartet eller på tematiske kartutsnitt er det tegnet inn sikringssoner, faresoner og støysoner som har betydning for arealbruken i planområdet.

6.1 Sikringssoner (PBL § 11-8 a)

6.1.1 Sikringssonene for Øyer og Tretten vannverk

Tematisk kartutsnitt nr. 1: Sikringssone vannverk og vern av vassdrag.

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

Retningslinjer:

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

Sikringssonen rundt vannkildene er delt inn i soner. De restriksjoner som er gitt for en sone gjelder også for de sonene som ligger innenfor. Restriksjonsbestemmelsene er lagt inn på tematisk kartutsnitt.

6.1.2 Sikringssone for Hafjell værradar

Sikringssone for Hafjell værradar (190_1) er tegnet inn på plankartet.

Innenfor denne sonen kan det ikke gjennomføres tiltak som har konsekvenser for værradaren. Dette omfatter bl.a. vindturbiner med fri sikt til installasjonen.

6.2 Faresoner

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

Faresoner med aktsomhet mht. naturfare er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2: *Fareområder*. Aktsomhetsområder for flom, flomskred og steinsprang og aktsomhetsområder for snøskred er vist på tematisk kartutsnitt nr. 2: *Fareområder*. Ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, sammenholdes dette med den nasjonale basen «Skrednett» som forvaltes av NVE og evt. mer detaljerte kartlegging av naturfare som utarbeides i forbindelse med utbyggingssaker osv.

All virksomhet i områder utsatt for flom, flomskred, steinsprang og snøskred skal ta hensyn til slik risiko og fare. En viser til planbestemmelsen pkt. 1.15.

6.2.2 Høyspent

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

Ved planer om bygge- og anleggstiltak nær kraftlinjer skal en ta hensyn til slik risiko og fare. En viser til planbestemmelsen pkt. 1.16

6.3 Støysoner

En viser til tematisk kartutsnitt nr. 3: *Støysoner og holdningsklasser veg*.

Støysonekart/støyvarselkart offentliggjøres på www.vegvesen.no

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

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

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

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

Generelle retningslinjer for hensynssoner:

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.

6.3.2 Naturmiljø – herunder villreinens leveområde

Hensynssoner for Naturmiljø (H560) er inntegnet på kommuneplankartet.

All virksomhet i disse sonene skal ta spesielle hensyn til det biologiske mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jfr. Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

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

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

I tillegg til nedenstående bestemmelsene for sonene i *Regional plan Rondane Sølnkletten* vises det til bestemmelser og retningslinjer for LNF-områdene, kap. 4.

Retningslinjer:

Regionalplan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak i disse 3 sonene.

- a) *Innen (H560_1) Villreinens leveområde – sone 1- er det ikke tillatt med ny utbygging, men det gis rom for å vurdere tilbygg, uthus og anneks på eksisterende, godkjente og bebygde*

fritidseiendommer gjennom dispensasjonsbehandling. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen. Ved søknader skal bestemmelser og retningslinjer i kap. 4. legges til grunn. Omdisponering av seterbebyggelse til fritidsbebyggelse, er ikke å anse som ny bebyggelse og kan også vurderes godkjent innen sone H560_1.

- b) *Innen sone (H560_2) Buffersone til villreinens leveområde – sone 2 - er det tillatt å føre opp fritidsbebyggelse på eksisterende, fradelte tomter (til fritidsbebyggelse). Det kan også gis tillatelse til oppføring av tilbygg, uthus og anneks på eksisterende bebygde fritidseiendommer. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen. Ved søknader skal bestemmelser og retningslinjer i kap. 4. legges til grunn.*
- c) *Innen sone (H560_3) Utviklingssone til villreinens leveområde – sone 3 - skal hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø vektlegges i saksbehandlingen. Ved søknader skal bestemmelser og retningslinjer i kap. 4. legges til grunn.*

Hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560_4-15) - viser områder som har særskilte naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase» og MIS-registreringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter innen denne sonen som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

6.3.3 Kulturmiljø

Tematisk kartutsnitt nr. 4: *Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.*

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og bygninger framgår av temakart nr. 4 som viser følgende områder:

- Sikringszone for bevaring av miljøet rundt Øyer og Tretten kirke, som begge er listeførte. Området rundt Øyer kirke omfatter også nærområdet rundt de vernede bygningene på Øyer prestegård, mens området ved Tretten kirke omfatter kirkestallene og bedehuset.
- Område for bevaring av Tretten jernbanestasjon.
- Pilgrimsleden
- Deler av gamle kongeveg
- BV1: Formohuset på eiendommen Formo søndre, gnr. 97 og bnr. 21 og 45
- BV2: Mobilpumpa på eiendommen Elvestad, gnr.97 bnr. 13
- BV3: Stallringen på Stav
- BV4: Hovebygningen på Stavsplassen
- BV5: Gammelt pumpehus for drikkevann på Stav
- BV6: Gamle Moxa kraftstasjon
- Områder båndlagt etter *Lov om kulturminner.*
- «Fakkelmannen»

All virksomhet innenfor hensynsonen og i nærheten av vernede eller verneverdig kulturmiljø og bygningsmiljø, skal ta hensyn til kulturminneinteressene i området. En viser til planbestemmelsenes pkt. 1.14.

6.3.4 Kulturlandskap

Tematisk kartutsnitt nr. 4: *Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.*

Hensynssone for kulturlandskap (SOSI-550) framgår av tematisk kartutsnitt nr. 4 som viser følgende kulturlandskapsområder:

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

Retningslinjer:

- a) All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til at de skal bevares som LNF-områder med særlig hensyn til kulturlandskapet.
- b) Hensynet til kulturlandskaps- og landbruksinteresser skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordloven og ved eventuelle søknader om dispensasjon etter PBL.
- c) Viktige naturgitte elementer og kulturskapt elementer i landskapet skal bevares, for eksempel åkerreiker og åkerholmer og steingjerder.
- d) Bevaring av det bygningsmessige miljøet vurderes også i denne sammenheng som viktig. Det vises til pkt. 6.2.3 – Seterbebyggelse - i bestemmelsene.

6.3.5 Friluftsliv

Hensynssone for friluftsliv (H530) er inntegnet på kommuneplankartet.

Retningslinjer:

- a) All virksomhet i disse områder skal ta hensyn til at områdene er særlige verdi for friluftslivet.
- b) Det skal legges vekt på opplevelsen av urørthet og stillhet, men dette skal ikke være til hinder for landbruksmessig virksomhet.
- c) Etter søknad kan det i tillegg til tilrettelegging og merking av stier og skiløyper, også tillates andre former for tilrettelegging for friluftslivet som f.eks. tilrettelegging av fiskeplasser for funksjonshemmede.
- d) Hensynet til friluftslivinteresser skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordloven og ved eventuelle søknader om dispensasjon etter PBL innen denne sonen.

6.4 Sone for båndlegging i hht andre lover (PBL § 11-8 d)**6.4.1 Båndlegging etter Lov om naturmangfold**

Følgende områder som er vernet i medhold av naturmangfoldloven (naturvernloven) og tegnet inn på plankartet.

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

- a) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene for disse områdene.
- b) Søknad om tiltak i randsonen inntil områder som er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturvernloven/naturmangfoldloven, skal forelegges Fylkesmannen.

6.4.2 Båndlegging etter Lov om kulturminner (kulturminneloven)

Tematisk kartutsnitt nr. 4 : Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Følgende områder er vist som hensynssone (H730) omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er her ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdien. Ved tiltak i eller nær hensynssonen plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

- KM1: Øyer gamle kirkegård (avgrenset område tett inn mot kirkebygget).
- KM2: Hovedbygningen på Øyer prestegård.
- KM3: Drengestue på Øyer prestegård.
- KM4: Stabbur på Øyer prestegård.

Retningslinjer:

- a) Øyer og Tretten kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jfr. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.
- b) Søknad om tiltak i områder som er fredet i henhold til vedtak gjort etter kulturminneloven skal forelegges Oppland fylkeskommune, fagenhet for kulturvern.
- c) Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Kulturminnene er markert i tematisk kartutsnitt med hensynssone D eller rune-R. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649
- d) Eldre hus bl.a. (SEFRAK-registeret) som kan ha verneverdi bør tas vare på. Bygge- og rivningssaker, etter §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 skal sendes Oppland fylkeskommune, Kulturarvenheten til uttalelse.
- e) Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendes kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminneloven § 25.
- f) Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jfr. kulturminneloven § 9.
- g) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. kulturminneloven § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- h) Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

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

1. Søknad

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

2. Reklameinnretninger – områdehensyn.

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

3. Formingskriterier

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

4. Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

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

8 Gjeldende planer

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

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende kommuneplan/kommunedelplaner:

Kommunedelplan for Tretten

Kommunedelplan for Tingberg

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

Sonen omfatter arealer hvor følgende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fortsatt skal gjelde:

Plan ID	Plannavn	Vedtaks år	Evt. merknader
	Hytteområder		
154	Våssjøen II	1995	
156a	Nordre Veslesæter	2013	
157	Søre Grønåsen hyttegrend	1993	
158	Steinmyrhaugen	1993	
159	Hundbergslia	2005	
160b	Musdalsæter hyttegrend	2013	
	Boligområder		
321	Tingberg nord	2010	
322	Tingberg Vest	2008	Delvis erstattet av ID201206
323	Tingberg	1987	Boligdel av sentrumsplan fra 1980
332	Tingberg boligfelt, del 3	2010	
351	Stav	1974	

352	Stav øvre	2001	
353	Bådstøsvingen	1989	
354	Furumoen 10, 14 og 16	2011	
201206	Tingberg Vest II	2012	
	Næringsplaner		
251	Brattbakken	1999	
252	Tingberg	1980	
253	Tretten sentrum	1997	
254	Stavsplassen	2008	
255	Tingberg industriområde	2010	
201103	Tjønnlykkja	2012	
	Offentlige formål		
401	Barnehagetomt Tretten	1994	
201207	Vidarheim barnehage	2013	
201303	Øyer helsehus	2014	Erstatter Tretten Sjukeheim 403
	Trafikkformål		
504	Fv 319-Ny forbindelse over Lågen ved Tingberg	1991	
506	Rv 254 - Ny forbindelse over Lågen på Tretten	2007	
507	E6 Tingberg Tretten	2007	Div. endringer i 2009
508	E6 Granrudmoen-Tingberg	2007	Med unntak av forretningsareal i Tingberg sentrum
509	GS-veg Granrudmoen Tingberg	2005	
201106	Fv - Linnlykkja-Vassrud, opprustning	2011	
201305	GS-veg Tjønnlykkja-Aurvoll skole	2013	1. gangs behandlet sept. 2014
	Spesialområder		
603	Våsjøen - grustak	2004	All masse uttatt
609	Hovdefossen massetak	2009	Nedlagt 2013
610	Losna Isbane	2010	
201105	Rabben grustak nord	2011	