



**Lesja kommune**

## Planbestemmelser

# Områderegulering Bjorli

PlanID: 34320158

Plankart datert: 12.04.21, sist revidert 27.08.21

Planbestemmelser datert: 12.04.21, sist revidert 06.09.21

### FORMÅL MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av dagens skisenter samt utvikling av destinasjon med hytter, leiligheter, hotell, nærings- og servicetilbud.

### BESTEMMELSENES VIRKEOMRÅDE

Reguleringsplanen består av plankart, datert 12.04.21 med revisjonsdato 27.08.21 med tegnforklaring med målestokk 1:1000 i A0 format med disse reguleringsbestemmelsene. Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

### AREALFORMÅL (§12-5)

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

- Fritidsbebyggelse- frittliggende, BFF
- Fritidsbebyggelse, BFR
- Utleiehytter, BUH
- Alpint skianlegg, BSA
- Skiløype, BST
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Hotell/overnatting/forretning/fritidsbebyggelse; BKB
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Utleiehytter/fritidsbebyggelse, BKB

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

- Veg, SV
- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn- grøntareal, SVG
- Kollektivknutepunkt, SKH
- Parkering, SPA

## GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

- Blågrønnstruktur, GBG
- Turdrag, GTD
- Friområde

## LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

- LNF-formål, L
- LNF-formål, spredt næringsbebyggelse, LSN

## HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

- Frisikt, H140
- Skred og rasfare, H310
- Flomfare, H320
- Høyspenningsanlegg, H370
- Friluftsliv, H530
- Bevaring naturmiljø, H560
- Båndlegging etter andre lover, H740
- Støysone, rød sone (H210)
- Støysone, gul sone (H220)
- Krav til infrastruktursone (H410)

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

## 1.1 Andre tilhørende dokumenter

Sammen med reguleringsbestemmelsene og reguleringsplankartet er det utarbeidet følgende retningsgivende dokumenter:

- Planbeskrivelse datert 06.09.2021
- Notat- Prinsipløsninger for VA til nytt utbyggingsområde Bjorli, Norconsult 11.03.21
- Notat: Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen, Norconsult 11.04.21
- Notat: Overvannshåndtering, Norconsult 31.08.21
- Hyttestrategi, Ihuga, datert 06.09.21
- Landsbystrategi, Ihuga, datert 06.09.21
- Bærekraftstrategi, Bjorli Utvikling, juni 2021

## 1.2 Landskap og terrengbehandling

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelsene forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og reetableres med stedbunden jord og vegetasjon. Planting av fremmede arter i henhold til artsdatabankens svarteliste skal ikke forekomme. Det skal benyttes stedegen vegetasjon i beplantning.

Gårdenes vatningsveger i området må garanteres opprettholdt i fremtiden.

## 1.3 Flom og overvann

- a) Som utgangspunkt for dimensjonering av flom- og overvannstiltak skal 200-årsflom med 40% klimapåslag ( $Q_{200+40\%}$ ) legges til grunn. IVF-kurve utarbeidet for Bjorli (Flom- og overvannsvurderinger, Norconsult, 31.08.21) skal legges til grunn for beregning av  $Q_{200+40\%}$ . Inngrep i vassdragene som kan påvirke allmenne interesser må avklares etter vannressursloven sine bestemmelser.
- b) Overvann innenfor planområdet skal håndteres lokalt og på en slik måte at det ikke medfører flomfare eller forurensning. Tiltak i planområdet skal ikke medføre økt flomfare andre steder. Overvann skal fortrinnsvis benyttes som ressurs i opplevelsen av byrom. Prosjektering og utførelse skal skje i samsvar med de prinsipper som er beskrevet i planbeskrivelse, notat Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal (11.04.21) og notatet Flom- og overvannsvurdering (31.08.21). Norsk Vanns tre-trinnstrategi skal ligge til grunn ved

vurdering av løsninger. Flom-/overvannsplan skal vise generelle prinsipper for hvordan overvann skal håndteres på den enkelte tomt.

- c) Overvannshåndteringen skal fortrinnsvis være naturbasert og i størst mulig grad legge naturlig infiltrasjon til grunn fremfor grøfting og kanalisering.

Med dette menes:

- Bekkeløp skal i utgangspunktet ikke endres. Ved behov skal det etableres mindre flomvoller som dekkes med stedegen vegetasjon for å lede vannet tilbake til bekkedrag, fremfor økt tverrsnitt på bekk eller etablering av grøft.
  - Det skal etableres avskjærende og dypdrenerende grøfter i overkant langs nye veger og ev. etablerte veger ved behov. Overflatevann og vann i grøft ledes til bekker via fordrøyd løsning underveis i trase.
- d) Kryssinger av bekker bør utføres vinkelrett på bekken med lavbrekk på veien/skiløype. Fremfor stikkrenner bør det etableres «klopper»/platebruer da disse har større kapasitet. Alle kryssinger skal ha god erosjonssikring. Vadi bør brukes i skiløyper eller for å sikre ekstra kapasitet.
- e) For alle tiltak som ligger innenfor hensynssoner for flom (H320), herunder flomsikringstiltak, bekkedryssinger og oppføring av bygg, henvises til kapittel 7.3, samt at tiltakene inngår i flom-/overvannsplan for det enkelte utbyggingsområde, jfr. 2.1.1.
- f) Det skal settes av/beholdes en naturlig vegetasjonssone på minimum 6 meter til hver side langs bekkedrag.
- g) Det skal etableres tette grøfter ved inngripen i myrområder for å hindre drenering av disse.
- h) Generelt skal vanngjennomføringer i planområdet ha minimum kapasitet som en stikkrenne med innvendig diameter 600 mm, dersom annet ikke fremkommer i prosjektering eller bestemmelser.
- i) Sikring av sentrumsområdet ved 200-årsflom med klimapåslag er beskrevet i notat (Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen, Norconsult 11.04.21). Notatet beskriver tiltak som må gjennomføres for å sikre område BFR1, BKB1-4, BFF1-3, samt en rekke områder avsatt til parkering, grøntområder og vegareal, i tillegg til areal utenfor planområdet. Areal utenfor planområdet er ikke definert.

Følgende tiltak angitt i rapporten 11.04.21 og 31.08.21 må gjennomføres før utbygging av sentrumsområdet

- Etablering av kanal gjennom planområdet for 6 ulike delstrekninger
- Erosjonssikring av kanalen
- Tiltak i bekker oppstrøms kanalen (innenfor planområdet)
- Åpning og omlegging av bekkeløp
- Sedimentasjonsbasseng ved dagens bunnstasjon
- Sedimentasjonsbasseng ved BFF4 og Vetlegrenda
- Bekkeomlegging, jf. 66.
- Forbedring av flomvoll oppstrøms Bjordal langs Gardsvegen (B0b)  
Angivelse av stikkrenner som må utbedres, jf. figur 66.

Notatet Flom- og overvannsvurderinger (31.08.21) beskriver også tiltak som er nødvendig for å sikre erosjon og overvanns/flomskader internt i utbyggingsområdene, samt at en ikke øker flomavrenningen til nedstrøms områder. Tiltakene er som følger:

- Bekkeomlegginger, jf. figur 67.
- Anbefalte kontrollerte overløp for dreneringskanaler, jf. figur 67 og 68.

- Avskjærende dypdreneringsgrøft ovenfor utbyggingsområder, jf. figur 66 og 67.

Tiltakene i pkt i) vil kunne sikre ny bebyggelse for 200-års flom med klimapåslag, uten at dette gir forverret flomsituasjon nedstrøms. Tiltakene må følges opp i flom-/overvannsplan ved detaljregulering av utbyggingsområdene.

- j) Vatningsanlegget til gårdene skal hensyntas når bekken øst for skitrekket legges om.
- k) Det er satt rekkefølgekrav til tiltakene for sikring av områdene før utbygging kan tillates. Detaljprosjektering av sikringsanleggene skal følge detaljregulering/byggesøknad for området.
- l) For sentrumsområdet er flomsikker høyde (sikkerhetsklasse F2, jfr TEK17) følgende for 200 års flom med 40% klimapåslag (Q200 + 40%KP): (Tabell 1, Notat Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen, 11.04.21)

Delstrekning	Q200+40% (m <sup>3</sup> /s)	Vannstand ved flom
1	4,5	575,0
2	12,5	574,3
3	30	574,0
4	30	573,8
5 – Bru	30	573,7
6	30	573,5

- m) Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan for overvannstiltak i detaljregulering eller ved byggesøknad.
- n) I utbyggingsperioden og etterpå må det påses at bekkene renses for rask, sedimenter eller liknende ved behov. Gjelder også for andre overvannstiltak som stikkrenner, fangrister mm. Vedlikehold skal utføres i perioder med mye nedbør og før snøsmelting. Rutiner må innarbeides i en Drifts- og vedlikeholdsplan.
- o) I utbyggingsområde skal det som prinsipp brukes dypdreneringsgrøfter langs veg og vegetasjon som fører vannet til bekker/myrområder.
- p) Overvann fra utbyggingsområdene skal dreneres tilnærmet horisontalt ut i nærliggende bekketrase i tilhørende nedbørfelt, eventuelt i myrområder, via spredegrøfter som etableres utenfor vegetasjonssonen.

## 1.4 Vann og avløp

Nye byggeområder skal være knyttet opp til godkjent vann og avløpsnett. Godkjent rammeplan for vannforsynings- og spillvannsystemet, samt uttak for brannsløkking legges til grunn ved videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Løsningene må være i samsvar med Lesja kommunes VA-norm.

Nye byggeområder skal være knyttet opp til godkjent vann og avløpsnett. Godkjent rammeplan for vannforsynings- og spillvannsystemet, samt uttak for brannsløkking legges til grunn ved videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Løsningene må være i samsvar med Lesja kommunes VA-norm.

Grunnvannsutttak over 100m<sup>3</sup>/døgnet skal meldes til NVE og ha nødvendige lovavklaringer etter vannressursloven før uttak endres eller igangsettes. Bærekraftvurderinger etter vannressursloven gjelder også for uttak under 100 m<sup>3</sup>/dgn og utføres av tiltakshaver.

Uttak over dagens tillatelser på Bjorli vannverk, Øygardsmoen er konsesjonspliktig. Gyldig konsesjon må foreligge før økt uttak i forhold til dagens tillatelser til vannuttak.

## 1.5 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

## 1.6 Naturmangfold

Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skader på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Der det er eller blir registrert fremmede skadelidende plantearter må det tas hensyn til dette i henhold naturmangfoldlovens § 8-11.

## 1.7 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer hvor det stilles krav. Bygg skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet gitt i plan- og bygningsloven, samt teknisk forskrift.

Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

## 1.8 Støy

Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175 – Lydforhold i bygninger.

Støy i områder for fritidsbebyggelse eller næring skal ikke overstige LpAeq 50 dB i perioden 07.00 – 19.00 og ikke overstige LpAeq 45 dB i perioden 19.00 – 23.00. Støy i fritidsbebyggelse eller næring skal ikke overstige LpAeq 40 dB i perioden 23.00 – 07.00.

For planlagt bebyggelse i BKB 6-8 skal det gjennomføres en støyvurdering for planlagt fasade, hvor plassering av heis, type heismaskin og planløsning for boliger er endelig avgjort. Støyfølsom bebyggelse sikres stille side og uteareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul sone.

Unntak fra disse kravene:

I inntil 20 døgn per år, kan snøproduksjon pågå med inntil  $L_{pAeq}$  60 dB for nærmeste beboelsesområder hele døgnet.

## 1.9 Parkering

Parkering inngår i grad av utnyttning med 18m<sup>2</sup> per plass. Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttelsesgrad.

Følgende parkeringsnøkkel skal brukes som minimum:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet/fritidsbolig.
- 0,8 parkeringsplass pr. utleieleilighet.
- 0,8 parkeringsplass pr. hotellrom.
- For leiligheter og frittliggende fritidsboliger skal det i tillegg etableres min 0,5 p-plass pr boenhet i fellesområder dersom dette ikke løses på eget areal.
- Minst 10 % av offentlig tilgjengelig parkeringsplasser skal legges til rette med lademulighet.

Offentlig tilgjengelige parkeringsarealer (SPA1-3, SKH) kan ikke benyttes for å løse parkeringskravet til byggeområder for beboelse.

## 1.10 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av reguleringsformål. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis framføres i veg.

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnett.

Det tillates ikke at det fylles opp med snø i forbindelse med snøbrøyting under eller i nærheten av luftlinjene.

Plassering av bygninger over lavspent- og høyspentkabler tillates ikke.

## 1.11 Avfallshåndtering

Det skal legges til rette for kildesortering det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. Endelig løsning på renovasjon skal godkjennes av det lokale renovasjonselskapet.

Renovasjonsanlegg skal ha en god funksjonell løsning med Molok eller lignende, slik at området er ryddig og ikke avgir lukt. Utforming foretas i samråd med det lokale renovasjonsselskapet.

## 1.12 Stier og løyper

Viktige skiløyper og turveger er vist på plankartet med egne arealformål og tilhørende bestemmelser. Andre stier, råk og løyper går gjennom planområdet, men er ikke vist på plankartet.

Stier har særlig verdi ved å være gjennomgående gangforbindelser og verdien skal ivaretas. Det er ikke krav til universell utforming av traseene. Det sikres en bredde på 2 meter for stier der dette ikke vises som eget arealformål.

Det skal tas hensyn til disse traseene, og det tillates ikke tiltak som kan hindre ferdsel eller redusere kvaliteten på eksisterende stinett/løypenett.

Utbygger og kommunen har rett til å merke ut til og inn fra tur- og stinettet på egnet sted med stedlig tilpasset skilting. Nærliggende areal skal ikke privatiseres slik at tilgjengelighet til tur- og stinettet blir unødig vanskeliggjort og funksjon opprettholdes.

Det skal tilrettelegges for gangtrafikk/gangforbindelse fra BFR 4 til sentrumsområde utenom dyrka mark i området vest for alpintanlegget. Sti skal reguleres samtidig med detaljregulering for BFR4.

## 1.13 Matjord

For tiltak innenfor planområdet som medfører at matjordlaget fjernes, skal matjorden benyttes på nærliggende jordbruksarealer i aktiv drift eller til nydyrking.

Flytting av matjord skal skje i samråd med landbruksmyndigheten i kommunen.

# 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

## 2.1 Felles bestemmelser for byggeområder

### 2.1.1 Plankarav

Det stilles krav om detaljregulering for områdene BFR1-22, BFT1 og BKB1-8. Detaljreguleringen skal ha en hensiktsmessig avgrensning.

Ved regulering av BFR4 må vegen fra Flyhaugen SKV5- SKV8 samt sti til sentrumsområde også detaljreguleres.

Ved regulering av BFR5-22 må vegen fra Flyhaugen SKV3 også detaljreguleres.

Løsninger for Nystuguberget-løypa skal fremgå av første detaljeringsplan vest for Bøvre. Løsningen skal inneha planfrie krysninger mellom veg og løyper vest for Bøvre.



### 2.1.2 Krav til detaljreguleringen

Detaljreguleringen skal inneholde:

- Interne veier, infrastruktur og parkering
  - a) Planen skal vise en helhetlig vegløsning for feltet som ivaretar et tilstrekkelig sentralt plassert snuområde.
  - b) Alle veier skal vises med stigningsforhold, bredder og terrengutslag/atkomstsituasjoner i sammenheng med bebyggelsen.
  - c) Atkomstforhold for beredskap, avfallshåndtering og brøyting skal sikres i planen.
  - d) Veifremføringer skal i størst mulig grad også benyttes til annen infrastruktur som EL og VA.
  - e) Helhetlig parkeringsløsninger og -dekning skal synliggjøres for hvert utbyggingsområde og kan løses i fellesanlegg eller pr. enkelt enhet/eiendom og kombinasjoner av disse.
  - f) Plassering av evt. høydebassenger eller trykkøkere skal fremgå av detaljreguleringen.
  
- Byggeområder med bygge- og eiendomsgrenser
  - g) Planen skal hensynta overvann og flom, både internt i feltet og gjennomgående bekk- og elveløp. Egen overvannsplan skal utarbeides (se eget punkt)
  - h) Planen skal vise skissert bebyggelse for hele utbyggingsområdet. Høyder, antall boenheter og formål (Forretning, utleie, bolig eller kombinasjon) skal fremgå av planen.
  - i) Planen skal vise bygge- og eiendomsgrenser.
  - j) Hensyn til myke trafikanter skal vektlegges. Planen skal vise grønnstruktur, forbindelser for ski IN/OUT, eventuelt skiløyper.
  - k) Planen skal vise hvordan barn og unge er hensyntatt og sikret nødvendig areal til lek og uteopphold.
  - l) I sentrumsområdet skal tilgjengelighet mht UU for bebyggelse, uteområder og atkomster legges til grunn.
  
- Flom-/overvannsplan
  - m) Flom-/overvannsplan skal vedlegges detaljreguleringsplanen og sikre nødvendige skisserte tiltak i Flom- og overvannsrapport, Norconsult 31.08.21 og Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen, Norconsult 11.04.21, jf 1.3 og 8.3. Flom-/overvannsplan skal legge prinsipper og føringer angitt i pkt 1.3 til grunn. Flom-/overvannsplan må ta hensyn til helhetlig overvannshåndtering og omfatte nødvendige sikringstiltak både i og utenfor detaljreguleringsområdet.

### 2.1.3 Utforming av bebyggelse

Bygg skal tilpasses eksisterende terreng og utformes med respekt for omgivelsenes karakter. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på materialbruk, detaljering og fargebruk slik at hele planområdet utgjør en arkitektonisk helhet.

For tomteareal brattere enn 20% skal planering av terreng for bygging med plate på grunn unngås. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og det oppfordres til utnyttelse av sokkeletasje. For beregning av maks byggehøyder tas utgangspunkt i maksimal fylling og skjæring på 1m utfra opprinnelig terreng.

Hyttestrategi og Landsbystrategi (kap 1.1) legges til grunn for valg av varianter av bebyggelse og feltutforming. Det er definert et sett med bebyggelsestypologier som verktøykasse ved utarbeidelse

av detaljreguleringsplan. Det skal etterstrebes feltutnyttelse med balanse og variasjon av flere typologier mht. terreng, nærhet skianlegg, marked og estetikk.

Avhengig av terrengform og plassering ift viktige skitraséer vil det være hensiktsmessig med forskjellig tetthet og typologi. Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes idetaljreguleringen. Hyttestrategien gir nærmere beskrivelse av ulike typologi og tillatte høyder.

Fargebruken skal være avdempet, og det skal benyttes farger som faller godt inn i omgivelsene og landskapet. Det skal benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding. Det skal ikke benyttes reflekterende tak- og fasademateriale.

Solcelleanlegg på tak og/eller fasade er tillatt.

Taktekking skal være tre, torv, skiferstein, båndteking i matt zink, eventuelt andre materialer med matt flate.

Uthus/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

Forstøtningsmurer skal ha utseende av naturstein eller på annen måte tilpasses et naturlig inntrykk.

Nye bygg og konstruksjoner skal dimensjoneres slik at de tåler en snølast på tak på 7,5 kN/m<sup>2</sup> (NS 3491-3).

Tomteareal nærmere enn 2 meter fra felles atkomstveger skal kunne benyttes som snøopplag vinterstid.

Areal som ikke blir bygd ned skal i størst mulig grad være urørt og beholde eksisterende vegetasjon.

Under alle innkjøringer/adkomster til tomtene må kapasiteten i grøftene opprettholdes ved bruk av minimum 600 mm stikkrenne. Støpt plate er anbefalt.

#### 2.1.4 Byggehøyder

Feltene kan bebygges etter følgende høydebegrensninger:

**Byggehøydekategori 0** – Gulv på grunn + 1,5etg – møne 6m, gesims 4 (NB! Opprinnelig terreng)

**Byggehøydekategori 1** – Sokkel + 1,5etg – møne 8m, gesims 5,5m

**Byggehøydekategori 2** – Sokkel + 2,5etg – møne 11m, gesims 8m

**Byggehøydekategori 3** – Sokkel + 3,5etg – møne 15m, gesims 12m

**Byggehøydekategori 4** – Næringsetasje + 2,5etg – møne 13,5m , gesims 9,5m

**Byggehøydekategori 5** – Næringsetasje + 3,5etg – møne 17,5m, gesims 13,5m

**Byggehøydekategori 6** – Næringsetasje + 4,5etg – møne 20,5m, gesims 18m

#### 2.1.5 Klimatilpasning og energi

Det skal legges vekt på framtidsrettede klima og energiløsninger. Kommunen sin til enhver tid gjeldende klimaplan og Bærekraftstrategien for Bjorli skal legges til grunn for framtidig utbygging.

Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger.

Sammen med byggetillatelse skal det sendes inn begrunnelse for, og dokumentasjon av valgte energiløsninger. Ved detaljregulering av fritidsboliger skal fellesløsninger for energiforsyning til oppvarming tilstrebes.

Uteareal, vegger og plasser etableres med permeable overflater.

Hyttetak bør etableres med grønt tak og minimum 20 cm jorddybde, men det anbefales opp til 50 cm for god overvannshåndtering. Det anbefales takavrenning med pukkmagasin for å unngå ukontrollert avrenning ut i nedstrøms bratte partier.

#### 2.1.6 Radon

Alle nye bygg for beboelsesopphold skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.

#### 2.1.7 Gjerde

Det tillates å sette opp gjerde der det er nødvendig for å sikre mot bratt eller farlig skrent. Slikt gjerde skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Beitegjerde behandles som et landbrukstiltak.

#### 2.1.8 Bruk av fritidseiendom som helårsbolig

- a) Fritidsboliger i planområdet bygges ut med teknisk standard som for helårsbolig og ligger ved veg som er godt fremkommelig hele året.
- b) Det kan søkes omgjøring fra fritidsbolig til helårsbolig – tidsavgrenset eller permanent.
- c) Forutsetningen for omgjøringen fra fritidsbolig til helårsbolig er at bruken av boligen endres tilsvarende. Det vil si at boligen skal brukes til overveiende døgnhvile for eier eller leier slik at flytting skal meldes etter folkeregisterloven.

## 2.2 Fritidsbebyggelse, BFR1-22

### 2.2.1 Generelt

I disse områdene kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Utleie av fritidsboliger/leiligheter tillates.

Innenfor BFR4 skal det plasseres et høydebasseng på ca. kote 690. Det må sikres et areal på ca. 1 daa til formålet. Det skal plasseres et høydebasseng på ca. kote 750, og sikres et areal areal på ca. 2 mål til formålet.

Innenfor BFR18 skal det plasseres trykkøker på ca. kote 700. Det må sikres et areal på ca. 200m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 Utforming av bebyggelse

- a) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk.
- b) Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier og/eller takterrasser.
- c) I konsentrert bebyggelse kan det etableres takterrasser på inntil 20% av byggenes takflater.
- d) Det legges opp til etablering av hyttefelt med høy tetthet for maksimal utnyttelse av infrastruktur.

### 2.2.3 Bestemmelser for frittliggende bebyggelse

- a) Deler av felt kan inndeles i enkelttomter/frittliggende fritidsbebyggelse. Med frittliggende menes bebyggelse som legger til grunn en hytteenhet med egen tomt med håndtering av parkeringsdekning i egen bebyggelse/egen tomt eller i sammenheng mellom to tomter for bedre utnyttelse av tilgjengelighet til vei og terreng.
- b) Normal tomtestørrelse er fra 500m<sup>2</sup> – ca 1000m<sup>2</sup>.
- c) På hver hyttetomt kan det etableres en fritidsbolig. En fritidsbolig er definert som hovedhytte med inntil to uthus/anneks/garasje eller en enhet med inntil tre mer tilsvarende volumer («intimtun»/atriumsløsninger). De inntil tre bygningskroppene plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.
- d) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23,6 % av tomtens areal.
- e) I tillegg til bebyggelsen kan det 1) oppføres terrasse uten takoverbygg eller 2) bygges sokkelareal med terrasse uten takoverbygg over, på inntil 30% av det bebygde areal. Biloppstillingsplasser medregnes i BYA med 18m<sup>2</sup> pr. plass. Parkeringsareal under bakken medregnes ikke.
- f) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen og frittliggende bebyggelse kan bygges med byggehøydekategorier 0 og 1, samt inntil 60% med byggehøydekategori 2

### 2.2.4 Bestemmelser for konsentrert bebyggelse/leilighetbygg i utbyggingsområde

- a) Hele eller deler av felt kan inndeles i konsentrert bebyggelse. Med konsentrert menes bebyggelse som legger til grunn flere boenheter på samme tomt med felles løsninger for atkomst, opphold og parkering, fritidsboliger sammenbygd i leilighetsbygg, kjeder, rekker eller tun med flere boenheter.
- b) Innenfor hvert enkelt delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40%. Maks BYA pr. bygningsvolum skal ikke overstige 390m<sup>2</sup>, men flere volumer kan henge sammen med areal under bakken. Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA med 18m<sup>2</sup> pr. plass. Parkeringsareal under bakken medregnes ikke.
- c) Terrasserte løsninger regnes som ett volum. I tilknytning til den enkelte bebyggelse kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av det bebygde areal (BYA) eller bygges tilsvarende utvidet sokkelareal med terrasse over (måles fra 1m over opprinnelig terreng).
- d) Fellesarealer og tunplasser skal ha sentral plassering mellom bebyggelsen og sikre gangtilkomst fra parkering/adkomstvei og uteoppholdsareal til hver enkelt fritidseiendom.
- e) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Konsentrert bebyggelse kan bygges byggehøydekategori 2, og inntil 25% med byggehøydekategori 3

## 2.3 Fritidsbebyggelse- Frittliggende, BFF1-4 (eksisterende fritidsbebyggelse)

Områdene BFF1-4 er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse og omfatter eksisterende hyttefelt.

### 2.3.1 Bestemmelser for fritidsbebyggelse

- a) Hver hyttetomt kan bygges med ett tillatt bebygd areal (BYA max. på 23,6% av tomt, oppad begrenset til 200m<sup>2</sup>). Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

- b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 4 bygninger. Hovedbygget kan ha en maksimal T-BYA på 150 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen plasseres i tunform og så nært hverandre (maks. 8 meter) slik at disse ikke kan danne egne enheter og fradeles. Maksimumsareal på øvrig bebyggelse er 50m<sup>2</sup>.
- c) Seksjonering av eiendommens bebyggelse er ikke tillatt.
- d) Hytta skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder og i samsvar med byggemeldingen godkjent av bygningsmyndighetene.
- e) Hyttene kan oppføres i inntil en etasje. Det tillates oppstuggu. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal ikke overstige 32 grader. Grunnmur skal ikke på noe punkt ha større høyde over terreng enn 0,9 meter. Dette gjelder også pilerer til terrasser. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som bl. annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen.

## 2.4 Fritids- og turistformål, FT1

- a) Feltet bygges ut med servicefunksjoner, servering, leiligheter og parkering. Området skal utbygges for å støtte opp under næringsvirksomhet på LSN1. Området ivaretar parkeringsfunksjonen for LSN1 og utgjør 10 reserverte p-plasser.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 50%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m<sup>2</sup> BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA.
- c) Bebyggelsen skal tilpasses den tradisjonelle landbruksbebyggelsen i området. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Det kan etableres takterrasser på inntil 40% av byggenes takflater.
- d) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Bebyggelsen kan bebygges i byggehøydekategori 2, og inntil 25% med byggehøydekategori 3.

## 2.5 Næringsbebyggelse, BN1-3

- a) Feltet bygges ut med servicefunksjoner og servering og handel i tilknytning til alpinanlegget. Det skal sikres god tilgjengelighet i møte med skianlegget. Området skal være et bindeledd mellom annen arealbruk og alpinanlegget.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 70%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m<sup>2</sup> BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA.
- c) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Det kan etableres takterrasser på inntil 40% av byggenes takflater.
- d) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes. Bebyggelsen kan bebygges i byggehøydekategori 2, og inntil 30% med byggehøydekategori 3.
- e) Parkeringsbehov for nødvendig drift av arealet skal sikres innenfor formålet. Gjesteparkering løses ved felles parkering (SPA).

## 2.6 Alpint skianlegg, BSA

- a) I områdene alpint skianlegg BSA kan det anlegges, drives og prepareres alpine nedfartsløyper, inklusive skiheiser med betjeningsbygg, servicevirksomhet, snøproduksjonsanlegg, belysning og annet som hører til normal drift av ski- og alpinanlegg. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende samt landbruk.
- b) Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadiongjerder, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid, skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet. Mindre terrenginngrep i samband med opparbeiding av løyper og sikringstiltak er tillatt.
- c) Lysanlegg skal etableres slik at strølysbegrensning ved å vinkle lyset presist, at det brukes lavest mulig høyde på master og at lysanlegg bare er slått på når det er nødvendig for drifta av alpinanlegget. Plassering av lysmaster inntil eksisterende fritidsboliger skal i størst mulig grad unngås. Lysstyrken skal begrenses og skal ikke overstige behovet ut fra de aktivitetene som er på banen. Elektriske ledninger skal legges i bakken.
- d) Fjellheisen og heisen til Bjorlitoppen skal ikke være i drift mellom første helg etter 1.mai og 15.juni.
- e) Informasjonspunkt om villrein skal etableres sentralt i område avsatt til alpinanlegg.
- f) For planfrie kryssinger skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.
- g) Innenfor BSA1 kan det etableres et sedimentasjonsbasseng, som beskrevet i Notat om vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen (11.04.21).
- h) Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for formålet jf. jordloven § 2. Ansvar for å ta initiativ til dialog med beiterettshavere og grunneiere er lagt til utbygger.
- i) Det må sikres overflateavrenning i nedfartsløyper og heisetrase mot veggrøfter og bekker. Avskjærende grøfter etableres tilnærmet horisontalt langs kotehøyder mot bekker/flomveier.
- j) Ved søknad om etablering av nye nedfarter samt tiltak som krever avskoging/planering, må prosjekteringen omfatte avrenning på barmark, påvirkning på løsmasser og overvannshåndtering nedstrøms.
- k) Før utbygging av mellomfartsløypa (alpintrase) skal det i forbindelse med byggesøknaden vises hvordan Fjelløypa er hensyntatt. Løypa skal ha færrest mulig kryssinger. Løypelaget skal være høringspart.

## 2.7 Skiløype, BST

- a) Innenfor planområdet kan det opparbeides skiløyper i traséer. Det tillates å gjøre nødvendige tiltak og terrengtilpasninger for å ivareta turløyper sommer og vinter samt sikre kanalisering. Etter terrenginngrep skal arealet planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.
- b) Langrennsløyper skal opparbeides med en standard bredde på 6 meter. Arealet kan benyttes som landbruksformål i vekstsesongen. Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for formålet jf. jordloven § 2 for areal til skiløyper utenom bygge- og sentrumsområder.
- c) Det skal ikke etableres nye langrennsløyper/turløyper fra toppstasjonene ut av planområdet.
- d) For planfrie kryssinger skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.

- e) Tråkking av Fjelløypa er underlagt bestemmelsene i forvaltningsplan for Dalsida landskapsvernområde.
- f) BST4 kan utformes som urbant og med hardt dekke, så lenge håndtering av overvann er ivaretatt.
- g) Skiløyper kan merkes.
- h) Skiløypekulverter må legges utenom flomveier/bekker. Skiløyper bør ikke gå langs bekketraseer og ikke nærmere enn 6 meter til bekker, unntatt i krysning med bekkene.
- i) Skiløype bør om mulig også fungere som grønne soner for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

## 2.8 Andre typer bebyggelse og anlegg, BAS1

- a) Renovasjonsanlegg, garasje, verksted og garderobes/personalrom kan etableres på areal som er avsatt for dette formål. Det er tillatt å etablere renovasjonsanlegg innenfor regulert byggegrense mot veg.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 50%. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr bygning på arealet.
- c) Bebyggelsen skal tilpasses den tradisjonelle landbruksbebyggelsen i området.

## 2.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1-4

Området består av felt BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 utgjør i direkte sammenheng med hovedveier, gangveier, skitrasér/heiser og parkeringsområder selve sentrumsområdet og hjertet i planområdet. Kravet til planlagt bebyggelse er derfor høyt.

Det skal bygges et sammenhengende landsbyområde med særlig fokus gode gangforbindelser mot nye og eksisterende byggeområder. Det kan etableres broforbindelser (både innendørs og utendørs) som knytter sammen bebyggelsen.

I områdene kan det oppføres næringsbygg for handel, hotell, utleieleigheter etc. Inntil 30% av totalt BRA kan utnyttes til private fritidsboliger.

### 2.9.1 Felles bestemmelser

- a) Felt BKB1-4 («sentrumsområdet») skal behandles samlet og det skal redegjøres for interne sammenhenger for sentrumsområdet i en felles detaljreguleringsplan. Det tillates trinnvis utbygging av feltene og innenfor hvert felt. Dette må fremgå av detaljreguleringen.
- b) Ved delvis utbygging skal eksisterende forbindelser og funksjoner sikres i mellomfaser. Det skal legges særskilt vekt på at gang-, ski- og kjøreveger innenfor feltene utformes slik at de sikrer naturlig, sikker ferdsel og gode områder for uteopphold.
- c) Det tillates delvis meget tett bebyggelse etter lokale forhold. Solstudier skal ligge til grunn i plassering av bygningsmasse med ekstra høyde. Det skal skapes gode solforhold i felles tilgjengelige uteoppholdsarealer. Det skal etterstrebes feltutnyttelse med variasjon i både

høyder og form. En helhetlig plan skal utnytte ulike bygningstypologier for å gi både et tett og balansert felt. Bebyggelsen skal utvikles i tråd med landsbystrategien for Bjorli.

- d) Flomsikkert nivå, sikkerhetsklasse F2 (jfr TEK 17) er vist i tabell under planbestemmelsene punkt 1.3.
- e) Tekniske installasjoner som ikke tåler flom, kan ikke legges lavere enn høyde definert i tabell under punkt 1.3. Elektriske anlegg må uansett plasseres minst en meter over gulvnivå i kjeller. Dokumentert og godkjent løsning for hvordan vanninntrenging og evt. oppdrift i kjeller må foreligge før tillatelse om igangsetting kan gis.
- f) Deler av område BKB1 samt hele BKB3 og BKB4 kan benyttes til parkering før området realiseres som byggeområde

### 2.9.2 Særlige krav til detaljregulering for sentrumsområdet

Det vises til generelle krav for detaljregulering i punkt 2.1.1.

For felt BKB 1-4 (sentrumsområdet) gjelder følgende tillegg:

- a) Planen skal vise avkjørings- og adkomstforhold. Det skal vises tilstrekkelige kjøreareal og oppstillingsplasser for buss og vareleveringer. Interne veier innenfor arealformålet skal i størst mulig grad utformet og klassifisert som kjørbare gangvei eller fotgjengerpriortert gate.
- b) Det skal vises sammenhengende gang-, sykkel- og skiforbindelser gjennom og til områdene fra omkringliggende traséer.
- c) Atkomstforhold for beredskap, avfallshåndtering og brøyting skal sikres i planen.
- d) Parkeringsløsninger og dekning skal synliggjøres for hvert utbyggingsområde som helhet og kan løses i fellesanlegg eller pr. enkelt enhet/eiendom og kombinasjoner av disse. Parkering for boenheter skal løses innenfor formålet. Parkeringsbehov for annen næringsbebyggelse kan løses ved offentlige parkeringsområder.
- e) Planen skal ivareta de nødvendige tiltak beskrevet i notat Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen (11.04.21). Nødvendige kulverter/broløsninger for kryssinger skal vises dimensjonert iht. flomsituasjon.
- f) Planen skal vise skissert bebyggelse for hele utbyggingsområdet med takplan, atkomst- og parkeringsforhold (ref. punkt 1a). Høyder, antall boenheter og formål (næring, fritidsbolig eller kombinasjon) skal fremgå av detaljreguleringen.
- g) Planen skal vise tilstrekkelig areal til opphold og lek iht. til de typologiene, funksjonene og den tettheten som vises.

### 2.9.3 Bestemmelser for område BKB1

- a) Feltet danner indrefiletet i sentrumsområdet og skal bebygges med næringsfunksjoner og hotell. Det skal sikres god tilgjengelighet til både bygningsvolumene og gjennom feltet fra Bjorli sentrum, parkeringsplasser og skiområder. Bygningsmassen skal etablere gode gate og plassrom både internt, i møte med atkomst fra vei og parkering i sør og vest, gatestruktur og byggefelter mot øst og BKB2 + skiområder i nord.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 45%. Bygningsvolumer som overgår 500m<sup>2</sup> BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,0 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over



c+574,0 og utgjør mer enn 60% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA. Dvs at deler av plass og gaterommene som etableres i feltet kan heves opp og legges over flombeskyttet næringsetasje/parkering.

- c) Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter SPA2 og SKH. Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet.
- d) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier.
- e) Det kan etableres takterrasser på inntil 20% av byggenes takflater.
- f) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 80% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA) med mulighet for ett enkelstående volum på inntil 250m<sup>2</sup> BYA i byggehøydekategori 6.

#### 2.9.4 Bestemmelser for område BKB2

- a) Feltet bygges ut med næringsfunksjoner, hotell, leiligheter. Det skal sikres god tilgjengelighet i møte med atkomst fra vei i vest og god sammenheng med bygningsmassen i BKB1 og skiområder. Bygningsmassen kan kobles sammen med BKB1 med broforbindelser.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 50%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m<sup>2</sup> BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng og utgjør mer enn 30% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.
- c) Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter SPA2 og SKH. Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc. samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet.
- d) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier. Det kan etableres takterrasser på inntil 40% av byggenes takflater.
- e) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 80% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA)

#### 2.9.5 Bestemmelser for område BKB3

- a) Feltet bygges ut med næringsfunksjoner, hotell, leiligheter. Det skal sikres god tilgjengelighet i møte med atkomst fra gaterommet i sør, god sammenheng med bygningsmassen i BKB1 og mot skiområder i nord.

- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 70%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m<sup>2</sup> BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,0 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng eller c+574,0 og utgjør mer enn 30% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.
- c) Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter SPA2 og SKH. Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet.
- d) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier. Det kan etableres takterrasser på inntil 20% av byggenes takflater.
- e) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 70% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA).

#### 2.9.6 Bestemmelser for område BKB4

- a) Feltet bygges ut med næringsfunksjoner, hotell, leiligheter. Det skal sikres god tilgjengelighet i møte med atkomst fra gaterommet i nord og mot vannspeil buffersone.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 55%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m<sup>2</sup> BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,0 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng eller c+574,0 og utgjør mer enn 30% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.
- c) Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter SPA2 og SKH. Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet.
- d) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier. Det kan etableres takterrasser på inntil 20% av byggenes takflater.
- e) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 70% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA) med mulighet for ett enkelstående volum på inntil 300m<sup>2</sup> BYA i byggehøydekategori 6.

## 2.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Utleiehytter/fritidsbebyggelse, BKB5-8

### 2.10.1 Generelle bestemmelser

- a) Feltet bygges ut med bygg for overnatting og opphold. Minst 70 prosent av enhetene skal tilrettelegges for utleie. Bebyggelsen kan være leiligheter eller enkeltrom i tilknytning til fellesareal.
- b) Feltet skal ha preg av konsentrert bebyggelse. Med konsentrert menes bebyggelse som legger til grunn flere boenheter på samme tomt med felles løsninger for atkomst, opphold og parkering, fritidsboliger sammenbygd i leilighetsbygg, kjeder, rekker eller tun med flere boenheter.
- c) Innenfor hvert enkelt delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40%. Maks BYA pr. bygningvolum skal ikke overstige 500m<sup>2</sup>, men flere volumer kan henge sammen med areal under bakken. Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA med 18m<sup>2</sup> pr. plass. Parkeringsareal under bakken medregnes ikke.
- d) Terrasserte løsninger regnes som ett volum. I tilknytning til den enkelte bebyggelse kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av det bebygde areal (BYA) eller bygges tilsvarende utvidet sokkelareal med terrasse over (måles fra 1m over opprinnelig terreng).
- e) Fellesarealer og tunplasser skal ha sentral plassering mellom bebyggelsen og sikre gangtilkomst fra parkering/adkomstvei og uteoppholdsareal til hver enkelt fritidseiendom.
- f) Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier. Det kan etableres takterrasser på inntil 20% av byggenes takflater.
- g) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Høyder for bebyggelsen er beskrevet i landsbystrategien.

### 2.10.2 Bestemmelser for område BKB 5

- a) Feltet ligger i umiddelbar nærhet til sentrumsbebyggelsen og det skal i særdeleshet legges vekt på gode forbindelser mot sentrumsfunksjonene med fokus på gode gangforbindelser og landsbysammenhenger mot både interne veier og skitrasér.
- b) Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,5 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng eller c+574,5 og utgjør mer enn 30% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.
- c) Det er tillatt å etablere parkeringskjellere/sokkeletasjer som går over 1meter over opprinnelig terreng (eller c+574,5) hvor 80% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA. Dvs det kan bygges «stortun» med deler av byggeområdet utnyttet til flombeskyttet parkering med opphavet felles utearealer over. Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter SPA2.
- d) Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Felt BKB5 kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 60% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA) med mulighet for inntil to enkelstående volumer på inntil 200m<sup>2</sup> BYA i byggehøydekategori 6.

### 2.10.3 Bestemmelser for område BKB 6-8

Området består av felt BKB6 og kan bebygges med leilighetsbygg.

Feltene ligger i umiddelbar nærhet til Flyhaugen «sentrum» og det skal i særdeleshet legges vekt på gode forbindelser dit og sammenheng mellom bunnstasjonen i heisen og bebyggelsen som etableres der. Det skal skapes gode ski in-ut og gode gangforbindelser og «landsbysammenhenger mot både interne veier og skitrasér.

- a) Feltene bebygges med leilighetsbygg, enkelstående eller sammenbygd i kjeder, rekker, terrasser eller tunformasjoner. Felles løsninger for atkomst, uteopphold og parkering.
- b) Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40%. Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA med 18m<sup>2</sup> pr. plass. Maks BYA pr. bygningvolum skal ikke overstige 500m<sup>2</sup>, men flere volumer kan henge sammen med areal under bakken og felles svalgangs-/atkomstløsninger. Parkeringsareal/sokkeletasje under bakken teller ikke med i maks BYA. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som går over 1meter over opprinnelig terreng og utgjør mer enn 30% av bygningsmasse skal medregnes i BYA.
- c) Variasjon i byggehøyde skal etterstribes i detaljreguleringen. Feltene kan bebygges med byggehøydekategori 2 og inntil 60% (av tillatt maks BYA) med byggehøydekategori 3.

## 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1 Felles bestemmelser for veganlegg

- a) Veger anlegges slik at trafikksikkerhet og kjørekomfort harmonerer med pålagte miljøkrav og i hht. SVVs Håndbok N100 Veg- og gateutforming eller de til enhver tid gjeldende lokale veg- og gatenormaler.
- b) Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid. Veger skal være felles for alle som har naturlig adkomst via disse. Vegene skal fortrinnsvis ha fast dekke.
- c) Anleggene skal tilpasses terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/revegeteres med stedegen vegetasjon samtidig med anleggsarbeidene. Mindre trasejusteringer tillates for optimal terrengtilpasning.
- d) Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.
- e) Adkomst til eksisterende bebyggelse skal vises i prosjekteringen som følges i byggesøknaden.
- f) For veganlegget til Bjorlihaugen gjelder følgende: Det skal opparbeides planfri kryssing ved at vegen går under alpinanlegget. Kravet til frihøyde er 4,5m.
- g) For planfrie kryssinger skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.

### 3.2 Veg, SV (eksisterende veger)

Formålene SV1-4 er veger til eksisterende gardsbruk og hytter. Formålet omfatter areal som både kan være regulert og uregulert i tidligere planer.

Eksisterende veger er regulert med standard bredde 5 meter, pluss nødvendig areal for grøft.

Det er tillatt med nødvendige tiltak innenfor og i nærheten av arealformålet for å ivareta fremkommeligheten og sikkerheten til veganlegget og brukerne.

### 3.3 Kjøreveg, SKV1-10

#### 3.3.1 Generelle bestemmelser for veganlegg

Formålene SKV1, 2 og 4 er hovedveger i sentrum og til Flyhaugen.

Formålene SKV5-8 er veger til Bjorlihaugen.

Formålene SKV3, 9 og 10 er veger til felt vest for Bøvre.

- a) Veganlegget til Flyhaugen er regulert med standard bredde 6,5 meter tverrprofil med breddeutvidelse i kurver. Gjennomgående er det 3,0m kjørefelt med 0,25m skulder, totalt 6,5m tverrprofil.  
Slyngklasse 2 legges til grunn for adkomstveg til Flyhaugen. Minste horisontalradius er 12m. For noen korte strekninger er det akseptert å tillate brattere stigning enn 8%.
- b) Veganleggene i sentrum er regulert med standard bredde 6 meter tverrprofil. Fortau legges som enkeltsidig eller dobbeltsidig.
- c) Veganleggene til hyttefeltene er regulert med i sentrum er regulert med standard bredde 6,0 meter tverrprofil med breddeutvidelse i kurver. Gjennomgående er det 2,75m kjørefelt med 0,25m skulder, totalt 6,0m tverrprofil.
- d) Tillatt hastighet på vegene er 50 km/t. I sentrumsområdet er tillatt hastighet 30 km/t.

### 3.4 Fortau, SF

Områdene SF er regulert til fortau langs kjøreveg.

Fortau skal fortrinnsvis opparbeides med fast dekke og minimum 2,5 meters bredde.

### 3.5 Gang-/Sykkelveg, SGS

Området SGS omfatter gang-/sykkelveg fra sentralområdet og frem til bunnstasjon på Flyhaugen.

Gang – og sykkelveier innenfor formålet skal opparbeides med minimum 3 meters bredde.

### 3.6 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Annen veggrunn- grøntareal SVG er regulert for å tjene vegformål, ved skråningsutslag, skjæringer mv. Arealet skal tilsås eller revegeteres slik at inngrepet i terrenget blir så lite som mulig.

### 3.7 Kollektivholdeplass, SKH

- a) Område SKH1 er regulert til kollektivknutepunkt.
- b) Det skal legges til rette for av- og påstigning med buss innenfor formålet.

- c) Området skal tilrettelegges for «kiss and ride» for kjøretøy.  
Innenfor området kan det etableres varelevering tilknyttet sentrumsområdene.
- d) Innenfor SKH1 tillates det etablert parkeringsanlegg i 2 plan.

### 3.8 Parkering, SPA1-3

- a) Område SPA1- SPA3 er regulert til parkering.
- b) Parkeringsplassene SPA1-3 skal være offentlig tilgjengelige og skal nyttes av dagsbesøkende til skianleggets fasiliteter. Utforming av parkeringsplasser skal følge prinsippene i Statens vegvesen sin håndbok N100.
- c) Innenfor SPA1 og SPA2 tillates det etablert parkeringsanlegg i 2 plan.
- d) SPA1 og SPA2 skal delområder inndeles med grønnstruktur i sammenheng mot flombuffer/kanal for å unngå for store åpne områder.
- e) Det kan etableres renovasjonsanlegg innenfor formålet.

## 4 GRØNNSTRUKTUR

### 4.1 Blågrønnstruktur, GBG

- a) Innenfor blågrønnstruktur kan det etableres områder for opphold og aktivitet. Grønne korridorer skal også fungere som grønne soner for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.
- b) GBG5-GBG8 kan utformes som urbant og med hardt dekke, så lenge håndtering av overvann er ivaretatt.

### 4.2 Turdrag, GTD

Turdragene skal sikre bevegelsesmuligheter gjennom etablering av stier og sikre fremkommelighet i planområdet for beboere og fri ferdsel for øvrige innbyggere. Innenfor turdrag kan det etableres tur- og skiløyper og koblinger for allmenn ferdsel.

Stier har særlig verdi ved å være gjennomgående gangforbindelser og verdien skal ivaretas. Det er ikke krav til universell utforming av traseene. Det sikres en bredde på 2 meter for stier der dette ikke vises som eget arealformål.

Areal avsatt til turveg skal opparbeides for allmenn ferdsel i barmarksesongen. Turvegene kan merkes. Rydding av skog i traseene tillates.

Turdragene bør om mulig også fungere som grønne soner for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

### 4.3 Friområde, GF

Det tillates etablering av anlegg eller tiltak som er rettet mot aktiviteter både om sommeren og vinteren. Informasjonspunkt om villrein skal etableres sentralt i området.

Friområdene bør om mulig også fungere som grønne soner for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

## 5 LNF-OMRÅDE

### 5.1 Landbruksformål

- a) Områdene skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. Innenfor formålet kan det legges infrastruktur i bakken.
- b) Innenfor LNF- områdene skal det legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg.
- c) Det tillates at nedfartstraseer, skiløypetraseer og heiser legges om, på bakgrunn av mer nøyaktig plassering ved prosjektering.
- d) Fulldyrka mark skal ha landbruksdrift unntatt et areal på ca. 3 meter på hver side av bekker som skal fungere som kantsone. Arealet i kantsona skal beholdes.
- e) Ved oppføring av nytt våningshus/kårbolig skal huset i hovedsak plasseres som en del av tunet og tilpasses de eksisterende bygningene. Hensynet til biologisk verdifulle miljø, landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretas, jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 7 og § 11-11 nr. 1.
- f) Det tillates etablering av tilførselsledning for snøproduksjon innenfor formålet.
- g) Eksisterende myrområder skal bevares i sin naturtilstand så langt som mulig, og bør sikres gjennom skjøtselsplaner i landbruket.

### 5.2 LNF- Spredt næringsbebyggelse, LSN1

- a) Innenfor området kan det etableres anlegg som er nødvendige i en aktivitets- og klatrepark, inkludert parkeringsplass, stier, ballbinge, skøytebane, lekeplasser med sittebenker, felles utearealer for hvile og rekreasjon og lignende. Det er tillatt med mindre takoverbygg i forbindelse med aktivitets- og klatreparken.
- b) Det kan etableres bygninger til sanitær, oppbevaring av utstyr, omkleddingsrom, forsamlingslokale med tilhørende nødvendige rom, lokale til gårdsbutikk, tretopphytter og lignende. Innenfor området kan det også etableres bygninger for dyr.
- c) Alle tiltak skal byggesøkes iht. PBL.

### 5.3 LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål, LAA1- Landbruk/Alpint skianlegg

- a) I områdene Landbruk/alpint skianlegg LAA1 skal det drives tradisjonelt landbruk i vekstsesonen. Utover vekstsesonen kan det anlegges, drives og prepareres alpine nedfartsløyper, inklusive snøproduksjonsanlegg, belysning og annet som hører til normal drift av ski- og alpinanlegg. Det tillates sommeraktiviteter som ikke er i konflikt med jordbruksvirksomheten.
- b) Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadiongjerd, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk.

- c) Lysanlegg skal etableres slik at strølys begrenses ved å vinkle lyset presist, at det brukes lavest mulig høyde på master og at lysanlegg bare er slått på når det er nødvendig for drifta av alpinanlegget. Plassering av lysmaster skal ikke være til hinder for bruk av landbruksdrift på sommerstid og plassering inntil eksisterende fritidsboliger skal i størst mulig grad unngås. Lysstyrken skal begrenses og skal ikke overstige behovet ut fra de aktivitetene som er på banen. Elektriske ledninger skal legges i bakken.
- d) Fjellheisen og heisen til Bjorlitoppen skal ikke være i drift mellom første helg etter 1.mai og 15.juni. Dersom rein observeres i eller nærheten av Fjelløypa skal Fjelløypa ikke tråkkes og heisen holdes stengt.
- e) Informasjonspunkt om villrein skal etableres sentralt i område avsatt til alpinanlegg.
- f) Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for formålet jf. jordloven § 2. Ansvar for å ta initiativ til dialog med beiterettshavere og grunneiere er lagt til utbygger.
- g) Det må sikres overflateavrenning i nedfartsløyper og heisetrase mot vegggrøfter og bekker. Avskjærende grøfter etableres tilnærmet horisontalt langs kotehøyder mot bekker/flomveier.
- h) Ved søknad om etablering av nye nedfarter samt tiltak som krever avskoging/planering, må prosjekteringen omfatte avrenning på barmark, påvirkning på løsmasser og overvannshåndtering nedstrøms.
- i) Landbruksveg angitt innenfor formålet skal være kjøreveg for gårdene om sommeren. Vegen skal være stengt for kjøring om vinteren, men tilgjengelig som gangveg vintertid.
- j) Eventuelt nytt snøproduksjonanlegg og framføring av infrastruktur i området må anlegges slik at det ikke medfører driftsmessige ulemper for driften av jorda.

#### 5.4 LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål, LAA2- Landbruk/skiløype

- a) Innenfor formålet LAA2 Landbruk/skiløype skal det drives tradisjonelt landbruk i vekstsesongen. Innenfor formålet kan det opparbeides skiløype i trasé.
- b) Langrennsløype skal opparbeides med en standard bredde på 6 meter. Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for formålet jf. jordloven § 2 for areal til skiløyper utenom bygge- og sentrumsområder.
- c) Det skal opparbeides planfri kryssing ved at skiløypa går under Gardsvegen (SV4). Kravet til frihøyde er 4,5m.
- d) For planfri kryssing skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.
- e) Tråkking av Fjelløypa er underlagt bestemmelsene i forvaltningsplan for Dalsida landskapsvernområde.
- f) Skiløype kan merkes, men plassering skal ikke være til hinder for landbruksvirksomheten på sommerstid.

## 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

- a) Angitt naturområde i sjø og vassdrag VNV omfatter eksisterende vannstreng Bøvre.



- b) Med unntak av nødvendig erosjonssikring og planlagt kryssinger er det ikke tillatt med fysiske inngrep i vassdraget.

## 7 HENSYNSSONE

### 7.1 Frisikt, H140

- a) Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.
- b) Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt.

### 7.2 Skred og rasfare, H310

- a) Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak og anlegg som nevnt i PBL § 20-1 og § 20-2 uten at dette er vurdert i forhold til skredfare.
- b) All trevegetasjon innenfor skredfarlig område skal sees på som verneskog og skal bevares. I tilfelle verneskogen skulle forsvinne (brann e.l.), skal det i samråd med skredteknisk fagkyndig gjennomføres alternative tiltak for å opprettholde skredsikkerheten.

### 7.3 Flomfare, H320

- a) Eksisterende vannveier skal som hovedregel holdes åpne. Inngrep i vassdragene som kan påvirke allmenne interesser må avklares etter vannressursloven sine bestemmelser.
- b) Flomsone fremgår av plankartet, jf. veileder NVE 2/2011. Tiltak kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er befart og tilstrekkelig vurdert med hensyn til sikkerhet mot flom, jf. TEK17 § 7-2. Dette gjøres i forbindelse med detaljregulering.
- c) Detaljreguleringen skal inneholde egen detaljert flom-/overvannsplan hvor notatet Flom- og overvannshåndtering 31.08.21, jfr 1.1) skal følges.

### 7.4 Høyspenningsanlegg, H370

- a) Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger innenfor sonen.
- b) All aktivitet i linjebeltet som bygging, graving, fjellspregning, masseforflytning og liknende skal på forhånd være forelagt netteier til uttalelse.
- c) Byggeforbudssonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

### 7.5 Friluftsliv, H530

Eksisterende skiløype skal nyttes frem til ny alternativ skiløype er etablert. Når ny skiløype er etablert vil underliggende formål vil da gjøres gjeldende.

## 7.6 Bevaring av naturmiljø, H560

- a) Innenfor område H560\_2-4 skal naturverdiene vektlegges.
- b) Hensynssone\_H560\_2 omfatter en utvalgt naturtype etter naturmangfoldlovens § 52, en slåttemark ved Toftan. Hensynssone H560\_3 omfatter naturtype slåttemark Bjorlihaugen. Hensynssone H560\_4 omfatter slåttemark Bjordal vest.
- c) Hensynssone H560\_1 er lagt inn i planen for å synliggjøre registrerte verdier og arter. Naturverdier innenfor H560\_1 som planlagte tiltak ikke berører skal søkes ivaretatt.
- d) Naturtypen og det biologiske mangfoldet innenfor hensynssonene skal bevares og hensyntas. Gjengrodde arealer bør åpnes opp ved å ta vekk gjenveksttrær og busker. Det bør slås årlig, helst etter blomstring. Gjødsling bør unngås. Det vil være positivt med noe beite etter slått.

## 7.7 Båndlagte områder, H740

- a) Hensynssone H740\_1 og er båndlagt etter andre lover. Verneplan for vassdrag gjelder for området.
- b) Området inkluderer også fareområde for flom, H320. Bestemmelser for H320 er også gjeldende for denne hensynssonen, men skravuren vises ikke av hensyn til lesbarhet.
- c) Hensynssonen omfatter Bøvre og 100-meters beltet fra vannkanten målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Arealbruk innenfor området skal skje i henhold til de rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag. Tiltak som skal fremme allment friluftsliv kan tillates i 100-metersbelte langs vassdrag.
- d) Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs Bøvre-vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås, men det er tillatt å gjennomføre flomsikringstiltak og foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid.
- e) Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og inngrep som reduserer vassdragets verdi bør søkes unngått.
- f) Det tillates ikke oppført nye bygge og anleggstiltak innenfor 100m-sonen. Planlagte kryssinger med veg og skiløyper og nødvendige bygninger og mindre anlegg med sikte på landbruk (pumpehus o.l) på landbrukseieendommer i området tillates.

## 7.8 Støysone- Rød støysone (H210)

Rød støysone for driften av fremtidig anlegg er angitt som H210. For eksisterende bebyggelse som kommer innunder grenseverdier gjengitt i støyretningslinjen T-1442/2016, bør støydempende tiltak gjennomføres. Ny bebyggelse innenfor rød støysone tillates ikke.

## 7.9 Støysone- Gul støysone (H220)

Gul støysone for driften av fremtidig anlegg er angitt som (H220). For bebyggelse som kommer innunder grenseverdier gjengitt i støyretningslinjen T-1442/2016, bør støydempende tiltak gjennomføres.

## 7.10 Krav til infrastruktur

Innenfor området kan det bygges skiheis. Tiltaket er søknadspliktig og krever detaljprosjektering.

# 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## 8.1 Generelle bestemmelser

Områdereguleringsplanen dekker et stort område som skal gi forutsigbarhet for hva som kan utbygges til planens formål i en 20-årsperiode fram mot 2040.

- a) Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor de enkelte utbyggingsområdene skal det være etablert:
  - Kjøreveg med tilhørende regulerte snuplasser fram til det respektive byggeområdet eller byggetrinn skissert i detaljreguleringsplan.
  - Vann- og avløpsordning skal være etablert til det respektive byggeområdet eller byggetrinn skissert i detaljreguleringsplan. Utbyggingsområdet skal være sikret tilstrekkelig renskapasitet.
  - Teknisk anlegg for elektrisitet og renovasjon.
  - Nødvendige flom- og overvannstiltak iht. overvannsplan

## 8.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Brukstillatelse kan ikke gis før alle planlagte tiltak er gjennomført og vilkår i byggetillatelsen er innfridd.
- b) Returpunkt for avfallshandtering/renovasjon som byggetiltaket naturlig sokner til skal være etablert før bebyggelse tas i bruk.

## 8.3 Rekkefølge knyttet til flomfare i sentralområdet

- a) Byggetillatelse i sentralområdet kan ikke gis før det er gjennomført nødvendige flomtiltak angitt i rapportene Flom- og overvannsvurdering (31.08.21) og Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen (11.04.21) osamt ny vegløsning gjennom sentralområdet som kobler til eksisterende veger (gårdsveg mot nord og tilførselsveg hytteområde mot øst).

## 8.4 Rekkefølge i forbindelse med utbygging

- a) Hytteområdene i BFR3-4 kan ikke utbygges før det samtidig er søkt og gitt tillatelse til utbygging av første fase i sentrumsområdet (BKB1-2)
- b) Hytteområdene i BFR3-4 kan ikke utbygges mer enn 30% av planlagt, total utbygging før det skal være igangsatt tiltak for utbygging i sentrumsområdet (BKB1-2).
- c) Igangsettelse av bygging i områdene BFR3-4 kan ikke gis uten at hovedtilførselsveg fra sentralområdet til Flyhaugen er bygd.
- d) Hytteområdene øst for Bøvra (Områdene BFR3-4) skal utbygges først.

- e) Hytteområdene vest for Bøvra (BFR5-22) kan ikke utbygges før minst 70 % av regulert utbyggingsareal i område BFR3-4 er utbygd. Dette gjelder også hovedveier og annen infrastruktur som fører til beslag av natur.
- f) Før utbygging på vestsiden av Bøvre skal det lages en utbyggingsplan med rekkefølge for utbyggingsområdene.
- g) Før utbygging på vestsiden av Bøvre skal det foretas kartlegging av biologisk mangfold, og funn i rapporten skal hensyntas ved utbygging i størst mulig utstrekning.
- h) Høydebassengene angitt i BFR4 må etableres minimum samtidig med området BFR4.
- i) Trykkøker angitt i BFR18 må etableres før utbygging i øvre områder av BFR15, BFR16 samt BFR18-22
- j) Før utbygging av 30% vest for Bøvre må det etableres skitrekke øst for Bøvre mellom dagens skitrekke og Bøvre.
- k) Fjelløypa må være lagt om og godkjent før ferdigstilling av mellomfartsløypa.

## 8.5 Skianlegg og skiløyper

- a) Byggetillatelse for nytt skitrekke med baseområde på Flyhaugen kan ikke gis før det samtidig blir søkt om byggetillatelse for gang/sykkelveg/fortau fra sentralområdet til baseområdet.
- b) Gang/sykkelveg/fortau skal være ferdigstilt før nytt baseområde/skitrekke på Flyhaugen kan gis brukstillatelse.
- c) Skiløypetrase LAA2 og BST14 skal være etablert før ferdigstilling av skianlegg ved Flyhaugen.
- d) Før etablering av nedfartsløyper i skianlegget som er i konflikt med eksisterende skiløyper, skal nye skiløyper være opparbeidet før eksisterende opphører.
- e) Ved etablering/omlegging av SV4 (Gardsvegen) skal det samtidig etableres planfri kryssing der skiløypa går under veien.

## 8.6 Beitegjerde

- a) Beitegjerde må flyttes når utbyggingen tilsier behov. Det skal til enhver tid være sammenhengende beitegjerde over bebyggelsen med passasjer som sikrer drivingsveger.
- b) Brukstillatelse for BFR kan ikke gis før felles gjerde mot beitemark er etablert.
- c) Etablering/flytting av beitegjerde er søknadspliktig tiltak og skal godkjennes av landbruksmyndigheten. Kommunen skal innhente synspunkt fra beitelaget om utforming og plassering.
- d) Det må sikres gode drivveger for beitedyr til og fra gårdene.

## 8.7 Utbyggingsavtaler

Krav om utbygging eller delfinansiering av offentlige tiltak og fellesarealer i området skal ansees løst i forhold til planbestemmelsene når det er inngått utbyggingsavtale mellom Lesja kommune og utbygger. Utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om innbetaling til infrastrukturfond som gjelder tiltak også utenfor planområdet.