



**SØR-FRON
KOMMUNE**

"Dalernes blomme"

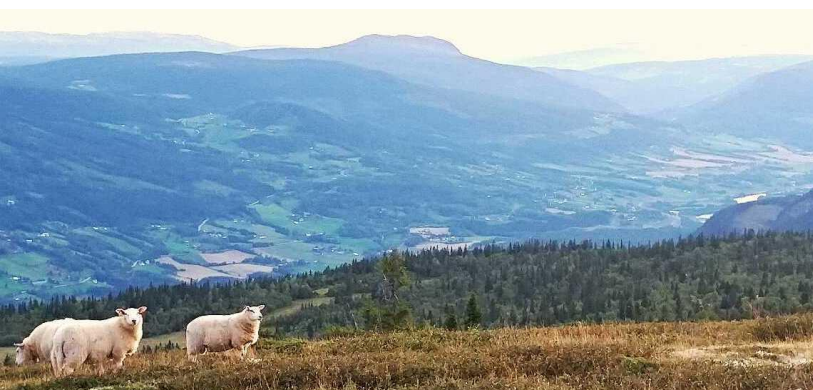
Kommuneplanens arealdel

2014-2025

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyre 9. februar 2016

K-sak 2/16



INNHOOLD

INNLEDNING	5
§1. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)	6
§ 1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....	6
§ 1.1.1 Plankrav, bebyggelse og anlegg	6
§ 1.1.2 Plankrav, LNF-områder	6
§ 1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)	6
§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)	6
§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur	6
§ 1.4 Universell utforming (pbl 11-9 nr. 5)	7
§ 1.5 Uteareal for barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)	7
§ 1.6 Vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)	7
§ 1.6.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag	7
§ 1.6.2. Overvannshåndtering	7
§ 1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)	8
§ 1.8 Energikilder (pbl § 11-9 nr. 3).....	8
§ 1.9 Kulturminnevern	8
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7 nr. 1)	9
§ 2.1 Boligbebyggelse.....	9
§ 2.1.1 Rammer for utbygging	9
2.1.2 Boligbebyggelse på Gålå.....	10
§ 2.2 Fritidsbebyggelse	11
2.2.1 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå.....	12
2.2.2. Fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun	12
2.2.3 Rammer for utbygging av fritidsbebyggelse	13
§ 2.3 Sentrumsformål.....	13
§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting	13
§ 2.5 Fritids- og turistformål	14
§ 2.5.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til fritids- og turistformål.....	14
§ 2.6 Råstoffutvinning	15
§ 2.6.1 Massedeponi	15
§ 2.6.2 Rammer for bruk av områder avsatt til råstoffutvinning.....	15
§ 2.7 Næringsområder	15
§ 2.8 Idrettsanlegg	15
§ 2.8.1 Rammer for bruk av områder avsatt til idrettsanlegg.....	16
§ 2.9 Kombinerte formål.....	16
§ 2.9.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til kombinert formål	16

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 2)	17
§ 3.1 Holdningsklasser for avkjørsler og byggegrense (pbl 11-10 nr. 4)	17
§ 3.2 Jernbane	17
§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 3, jfr. pbl § 11-9 nr. 6)	17
§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-formål) (pbl § 11-7 nr. 5).....	17
§ 5.1 Utbygging i LNF-områdene	17
§ 5.2 Landbruksbebyggelse	18
§ 5.2.1 Bolig nr. 2 (Kårbolig)	18
§ 5.2.2 Seterområder	18
§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder	19
§ 5.3.1 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder, innenfor hensynssone for seterområder	20
§ 5.3.2 Rammer for utbygging i områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder	21
§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder.....	21
§ 5.4.1 Rammer for bruk av områder avsatt til spredt næringsbebyggelse i LNF-områder	21
§ 5.5 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for boligbebyggelse i LNF-områder	22
§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 2 og 5).....	22
§ 6.1 Råstoffutvinning i vassdragene	22
§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8).....	23
§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl 11-8 a)	23
§ 7.1.1 Steinsprang, snøras og flom- og jordskred	23
§ 7.1.2 Faresone flom	23
§ 7.1.3 Sikringssone drikkevann (pbl § 11-8 a).....	23
§ 7.1.4 Støy (pbl § 11-8 a).....	23
§ 7.1.5 Høgspent (pbl 11-8 a).....	23
§ 7.1.6 Sikringssone for verna vassdrag.....	23
§ 7.1.7 Skytebane.....	24
§ 7.2 Soner med særlig angitte hensyn (pbl § 11-8 c)	24
§ 7.2.1 Seterområder	24
§ 7.2.2 Nasjonalt verdifullt kulturlandskap	24
§ 7.2.3 Pilegrimsleden	24
§ 7.2.4 Verksodden	25
§ 7.2.5 Villreinens leveområde	25
§ 7.2.6 Buffersone til villreinens leveområde.....	25
§ 7.2.7 Utviklingssone til villreinens leveområde	25
§ 7.2.8 Vann og vassdrag	25

§ 7.2.9 Bevaring naturmiljø	25
§ 7.3 Båndlegging (pbl 11-8 d)	25
§ 7.3.1 Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven	25
§ 7.3.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover	26
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner	26
§ 8. GJELDENE REGULERINGSPLANER OG SAMMENHENG MED AREALDEL.....	27
§ 8.1 Reguleringsplaner som gjelder fullt ut	27
§ 8.2 Reguleringsplaner på Gålå som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen	27
§ 8.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen.....	28

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel skal, sammen med plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter, legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging.

Plankart og bestemmelser har juridisk virkning etter pbl § 11-6. Juridisk bindende bestemmelser etter pbl §§ 11-8 – 11-11 er innrammet. Øvrig tekst er retningslinjer for tolking og håndheving av planen.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre planer innenfor planområdet.

Kommuneplanens arealdel faller bort dersom nyere reguleringsplaner som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel blir godkjent, jfr pbl § 1-5.

Planen er inndelt i følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsmål
- Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssoner
 - o Sikrings- og faresoner
 - o Soner med særlig angitte hensyn
 - o Båndlegging

Forkortelser:

- PBL = Plan- og bygningsloven (2008)
- BYA = Bebygd areal (se veileder, *Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler*)
- BRA = Bruksareal (se veileder, *Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler*)
- LNF-formål = Landbruks-, natur-, og friluftsmål
- TEK = Teknisk forskrift

§1. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)

§ 1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 1.1.1 Plankrav, bebyggelse og anlegg

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4, jfr. pbl § 1-6, settes i verk før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

Reguleringsplan kan enten utarbeides som områderegulering (pbl 12-2) eller detaljregulering (pbl § 12-3). Områderegulering utarbeides av kommunen.

Unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Dersom det skal bygges kun én eller to boliger/fritidsboliger, og det ikke er planlagt, eller er mulighet for flere boliger/fritidsboliger i utbyggingsområdet.
- Søknader etter pbl §§ 20-3 og 20-4 på bebygde eiendommer og godkjente fradelte tomter avsatt til bolig eller fritidsbolig.

Innenfor alle reguleringsplaner skal det settes av nødvendig areal for å opprettholde en grønnstruktur i området. Det skal etterstribes å legge til rette for sammenhengende grøntområder/korridorer, samt å sikre flest mulig tilgang til disse områdene.

§ 1.1.2 Plankrav, LNF-områder

Langrennsløyper som vil medføre store inngrep i terrenget, eller kommer i konflikt med bebyggelse skal reguleres. Eventuelle tilrettelegginger for rulleskiløyper skal fremgå i reguleringsplan.

§ 1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan benyttes mellom tiltakshaver og kommunen innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til (pbl § 17-2 og KST-057/06). Behov for utbyggingsavtale og innhold skal avklares på oppstartsmøte.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur

- Utbygging i områder avsatt til bolig og næringsformål (eksisterende og nye) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:
 - o Trafikksikker adkomstveg
 - o Avkjørselstillatelse
 - o Vann og avløp
 - o Elektrisitetsforsyning og renovasjon
- I områder med flere nærliggende fritidsboliger utløser en enkeltsøknad om utslippstillatelse et samordningskrav om felles planlegging av avløpsordning.
- Rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvalitetene som er nødvendig og sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Til en hver tid gjeldene kommunedelplan for avløp og hovedplan for vannforsyning, skal legges til grunn ved vurdering av ny utbygging.

§ 1.4 Universell utforming (pbl 11-9 nr. 5)

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i den enkelte byggesak. Nye sentrumsnære boliger bør være universelt utformet. Nye felles uteareal skal være universelt utformet. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

§ 1.5 Uteareal for barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteareal for barn og unge i nærheten av boligene.

§ 1.6 Vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

§ 1.6.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

- Det er ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor en 100 metersone til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand, dersom vassdraget er markert i kartet med hensynssone for friluftsliv (H530_1). Dette gjelder større vann og vassdrag. Dersom vannet eller vassdraget ligger innenfor sikringsone for verna vassdrag (H190_1-4), er byggegrensen 100 meter for samtlige vann og vassdrag.
- Dersom vassdraget ikke er merket i kartet med hensynssone for friluftsliv (H530_1) eller sikringsone for verna vassdrag (H190_1-4), er byggeforbudssonen 50 meter målt fra middels flomvannstand. Dette gjelder mindre vann og vassdrag.
- Langs Gudbrandsdalslågen er det ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor en 100 metersone til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand
- Byggeforbudssoner langs vann og vassdrag som er nevnt i § 1.6 gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggeforbudssoner mot vann og vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- Byggeforbudet gjelder ikke for tiltak som er nødvendige for utøvelse av primærnæringer, anlegg for vannforsyning, eller vedlikehold av veger som er åpne for allmenn ferdsel.
- Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Langs Gudbrandsdalslågen skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som avgrenser forurensing og gir levested for planter og dyr (jfr. pbl 11-11 nr. 5 og vannressursloven § 11).

Faresone for flom, jmfør § 7.1.2. overstyrer byggegrenser i § 1.6.

Vedlikehold av vegetasjonsbeltet til Gudbrandsdalslågen er grunneiers ansvar.

Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, jfr. vannressursloven.

§ 1.6.2. Overvannshåndtering

Det stilles krav til gode faglige overvannsvurderinger ved regulering.

§ 1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

I utbyggingsområder for fritidsboliger skal det særlig legges vekt på grønnstruktur, og det tillattes ikke at disse områdene snauhogges før utbygging. Det er viktig for helheten både i det enkelte utbyggingsområdet og for større områder at det bevares vegetasjonsbelter. Særlig skal det sikres at det settes igjen vegetasjonsbelter som hindrer siluettvirkning.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser slik at det tas hensyn til bygde omgivelser når det gjelder utforming av bygg, slik som byggehøyde, takform, materialvalg og fargebruk.

I felt BFR13, BFR14, BFR20, BFR21, BFR30 og BFR31 skal det tas særlige landskapshensyn.

Ved utbygging av et område skal det tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier, alpintraseer og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Det skal tas hensyn til myrdrag, koller og andre landskapselementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet.

Kabler for elektrisk strøm, telefon, TV, internett, vannbåren varme og annet skal føres i bakken. Kabeltraseer og traseer for vann og avløp, som ikke kan legges i veg, skal revegeteres med stedegen vegetasjon

Sør-Fron kommunes byggeskikksveileder skal legges til grunn for framtidig planlegging og utbygging.

§ 1.8 Energikilder (pbl § 11-9 nr. 3)

Det skal benyttes alternative fornybare energikilder i alle nye kommunale bygg over 300 m².

§ 1.9 Kulturminnevern

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles i forbindelse med reguleringsplanarbeid, samt ved alle offentlige og større private tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplan. Eksempler er store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak. Det er tiltakshavers ansvar å kontakte kulturminnemyndighetene og sørge for at tiltaks- og reguleringsområdet blir avklart i forhold til kulturminner.

Alle kulturminner fra 1537 og tidligere er automatisk fredet med hjemmel i kulturminneloven §§ 4, 6 og 8. Automatisk fredet er også de til en hver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. kulturminneloven § 8. Melding om funnet skal snarest mulig sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette. Tiltak som kan berøre ved kulturminner eller kulturmiljø skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold på bygninger fra før 1850 skal meldes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Sefrak-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Søknad om tiltak på sefrak-registrerte bygninger og annen verneverdig bebyggelse skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til vurdering.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7 nr. 1)

§ 2.1 Boligbebyggelse

Følgende bestemmelser skal gjelde for uregulerte områder avsatt til boligformål. Det er egne bestemmelser for boligbebyggelse på Gåå (§ 2.1.2), jamfør bestemmelsesområde 2 (#2), se § 8.

- Samlet bebygd areal (BYA) på hver tomt kan utgjøre inntil 30 % av tomtens størrelse.
- Mønehøyden kan være inntil 8,5 m og gesimshøyden inntil 7 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Frittstående garasjers mønehøyde kan ikke overstige 6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Boligbygg og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være minimum 22 grader.
- Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, kan moderne byggeskikk godkjennes.

- Boligbebyggelse bør ha saltak med markerte takutstikk
- Boliger bør ha en klar lengderetning som følger terrengkotene, og hovedmøneretningen bør følge byggets lengderetning.
- Ved fortetting bør ny bebyggelse harmonisere med øvrig bebyggelse.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges.

§ 2.1.1 Rammer for utbygging

Feltnavn i plankart	Kommentar
B 21	
B 22	Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt.
B 24	Ny E6 må ferdigstilles før B 24 påbegynnes. Det må etableres trafiksikker adkomst til Harpefoss sentrum for myke trafikanter før utbygging av boliger kan starte. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt.
B25	Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ikke oppfylt.
B26	Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ikke oppfylt. I forbindelse med reguleringsarbeidet må det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens § 8 for å fjerne automatisk fredet kulturminne; kullgrop (ID: 29350)

2.1.2 Boligbebyggelse på Gålå

Følgende bestemmelser gjelder for områder avsatt til boligformål på Gålå, jamfør bestemmelsesområde 2 (#2), se § 8.

- Samlet bebygd areal (BYA) på hver tomt kan utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m², hvorav 30 m² BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målerregler jfr. TEK).
 - Mønehøyden kan være inntil 5,3 m, og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målerregler jfr. TEK).
 - Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.
 - For tomter avsatt til boligformål kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 500 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
-
- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m² pr vindusflate) og det bør kun brukes rektangulære vinduer.
 - Boliger bør ha en klar lengderetning som følger terrengkotene, og hovedmøneretningen bør følge byggets lengderetning.
 - Ved fortetting i eksisterende boligområder bør ny bebyggelse harmonisere med øvrig bebyggelse.
 - Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
 - Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.
 - Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 2.2 Fritidsbebyggelse

Det er egne bestemmelser for områder avsatt til fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå (§ 2.2.1), i regulerte områder på Lauvåsen (§2.2.2), i LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse (§5.3) og innenfor hensynssone for seterområder (§ 5.3.1 og § 7.2.2).

Bestemmelsene og retningslinjene er retningsgivende for detaljregulering av områder for fritidsbebyggelse.

Følgende bestemmelser skal gjelde for områder avsatt til fritidsbebyggelse og for reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområde 2 (# 2), se § 8.

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være 150m², hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (måleregler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 100 m² (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m² bebygd areal (BYA), hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jfr. TEK).
 - Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
 - Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
 - For tomter avsatt til fritidsformål kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
 - Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.
 - Tomter avsatt til fritidsbebyggelse kan deles dersom minste tomt blir større enn 3 daa etter deling. Jmfør § 1.1.1 stilles det krav om omregulering i regulerte områder ved deling.
-
- Bygningene bør kun ha én etasje over bakkenivå.
 - Det bør brukes saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale. Takvinkelen bør være mellom 22 og 35 grader.
 - Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m² pr. vindusflate) og det bør brukes rektangulære vinduer.
 - Hovedmøneretningen bør være parallell med terrengkotene.
 - Bebyggelsen bør mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Hovedpreget i landskapet bør bevares med tanke på vegetasjon.
 - Plassering av preparert langrennsløype i forhold til fritidsbebyggelse ivaretas gjennom reguleringsplaner.
 - Flaggstenger er ikke tillatt.

- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.
- Utebelysning bør ikke være sjenerende for naboer
- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

2.2.1 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå

Følgende bestemmelser for utnyttelse gjelder for regulerte områder på Gålå, jamfør bestemmelsesområde 1 (#1), se § 8.

For tomter avsatt til fritidsbebyggelse i godkjent reguleringsplan, og med godkjent vann- og avløpsanlegg kan samlet bebygd areal utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m², hvorav 30 m² BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målerregler jfr. TEK). Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m².

Ellers gjelder øvrige bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

2.2.2. Fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun

Innen reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun gjelder følgende mht. høyder, areal og inngjerding:

- For område KFI er tillatt bebygd areal (BYA) 150 m². Hovedbygningen kan ikke overskride 120 m² BYA. Der det er tillatt med 2 etg, skal ikke 2. etg utgjøre mer enn 40 m² BRA.
- Mønehøyden skal være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m over ferdig planert terreng. For tomter der del av hovedbygning er over 2 etg, kan mønehøyden være 7,3 m og gesimshøyden være 5,4 m over ferdig planert terreng (målerregler jfr. TEK).
- Takvinkel skal være 25 grader.
- Tillatt etasjetall er merket med eget symbol i plankartet.
- For område KFII er maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) 180 m².
- Innenfor planområdet kan hvert tun i KFI gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Gjerdet skal avgrenses av tomtegrensene og fellesarealet i hvert enkelt tun, men samtidig ha en naturlig avgrensing i forhold til lokale forhold. Hyttetomter i KFII som ligger samlet kan gjerdes inn med et sammenhengende gjerde, men på en slik måte at maksimalt halve tomta gjerdes inn. Alle grunder skal slå utover, og eierne har ansvaret for at bygninger og gjerder er sikra slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Gjerdet skal være av type skigard.

Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.2.

2.2.3 Rammer for utbygging av fritidsbebyggelse

Feltnavn i plankart	Gnr/bnr	Antall enheter	Kommentar
BFR 1	127/1	4	*
BFR 2	121/3 (2), 119/3, 122/4 og 122/3	5	*
BFR 3	115/3	3	*
BFR 4	146/1	4	*
BFR 6	115/1	5	*
BFR 7	19/1	5	
BFR 9	64/1	10	*
BFR 10	102/5	4	*
BFR 11		8	
BFR 12		5	
BFR 13		10	Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 14		10	Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 20			Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 21			Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 22			
BFR 23			Skiløype må hensyntas gjennom regulering.
BFR 24			
BFR 25			
BFR 26			
BFR 27			
BFR 29			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 30			Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 31		5	Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 32			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 33			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 96-2			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 84-4			Gjeldende reguleringsplan må endres.

* = Kommunen må motta reguleringsplanforslag for området før neste rullering av kommuneplanens arealdel (innen førstegangs behandling). Dersom kommunen ikke mottar forslaget innen denne fristen, vil det bli vurdert om området skal bli tilbakeført til LNF-område.

§ 2.3 Sentrumsformål

Arealet kan benyttes til forretninger, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse, samt grøntareal og trafikkareal til bebyggelsen.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates kun tiltak i forbindelse med privat eller offentlig tjenesteyting.

§ 2.5 Fritids- og turistformål

Områder for fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg til turistbedrifter, utleieenheter, campingplasser, leirskoler og hotell.

Områder som er unntatt krav om regulering: BFT3, BFT4 , BFT20 og BFT21.
For utleieenheter gjelder bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

§ 2.5.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til fritids- og turistformål

Feltnavn i plankart	Antall enheter	Kommentar
BFT 1 (Tippen)		Området skal benyttes til campingplass og funksjoner som hører naturlig sammen med dette.
BFT 2 (Wadahl eiendom +Gålå seter)		
BFT 3 (Rønn seter)		
BFT 4 (Wadahl seter)		
BFT 5 (Gålåflatin)		Området kan benyttes til caravanplass (inntil 30 daa), Lokalt servicesenter for Gålåflatin (inntil 8 daa), næringsareal for utleiehytter (inntil 90 daa), Fritidsboliger (30 daa), grønnstruktur, løypenett og skjerm (inntil 100 daa) og massedeponi (kun rene masser kan deponeres)
BFT 6	50 utleieenheter	
BFT 9 (Valseter pensjonat)		Nye bygg innenfor området kan bygges i én etasje.
BFT 10 (Fagerhøi)	10 utleieenheter	Kan benyttes til leirskoleformål og utleieenheter.
BFT 11 (Espedalen)		Området er avsatt til reiselivsvirksomhet knyttet til vannbasert aktivitet.
BFT 12 (Ruten fjellstue)	10 utleieenheter	Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. Området kan benyttes til samme formål som i dag, i kombinasjon med landbruksrelatert næring. I tillegg kan det føres opp utleieenheter..
BFT 13 (Espedalen)		Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
BFT 14 (Dalsseter høyfjellshotell)	10 utleieenheter	Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. kan benyttes til samme formål som i dag, i kombinasjon med landbruksrelatert næring. I tillegg kan det føres opp utleieenheter.
BFT 15 (Espedalen)		Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
BFT 20 (Bruasetra)	2 utleieenheter	Innenfor området kan det føres opp utleieenheter.
BFT 21 (Elgtårn, Espedalen)		Innenfor området kan det settes opp «elgtårn» med overnattingsmulighet.

§ 2.6 Råstoffutvinning

Med råstoffutvinning i planen menes massetak.

For områder avsatt til råstoffutvinning (massetak) kan det ikke etableres uttak før området inngår i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3. Reguleringsplaner skal omhandle plan for revegetering.

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter forskrift om veier for landbruksformål § 1-2, dvs. uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veganlegg. Ved avslutning skal benyttet areal revegeteres.

For råstoffutvinning i vassdrag gjelder § 6.1.

Det er krav om driftskonsesjon og reguleringsplan for alle massetak som har et uttaksvolum på 10 000 m³ i hele driftsperioden.

Kapittel 30 i forurensingsforskriften skal legges til grunn for all drift.

§ 2.6.1 Massedeponi

Før det kan deponeres overskuddsmasse etter utbygging, skal området inngå i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3. Reguleringsplanen skal gi rammer for avslutning og revegetering av deponiet. Deponier bør fortrinnsvis legges sammen med massetak, jf § 2.3.

Kapittel 30 i forurensingsforskriften skal legges til grunn for all drift.

§ 2.6.2 Rammer for bruk av områder avsatt til råstoffutvinning

Felt navn i plankart	Kommentar
BRU1	Området skal benyttes som massedeponi. Det skal ikke etableres uttak før området har godkjent reguleringsplan.
BRU 2	Behandles etter landbruksvegforskriften
BRU 3	Behandles etter landbruksvegforskriften

§ 2.7 Næringsområder

- Areal avsatt til næringsformål skal benyttes til industri, håndverk og lagerbebyggelse, kontor og annen næringsvirksomhet.
- Minimumskrav til grad av utnyttning er 60 % BRA. Mønehøyden kan være inntil 12 m og gesimshøyden inntil 8 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).

§ 2.8 Idrettsanlegg

I områder avsatt til idrettsanlegg kan det kun føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjøre.

§ 2.8.1 Rammer for bruk av områder avsatt til idrettsanlegg

Feltnavn i plankart	Kommentar
BIA1 BIA2 BIA3 BIA6	Det kan føres opp snøproduksjonsanlegg, skiheiser, bygninger, konstruksjoner og anlegg tilknyttet idrettsanlegget. Alle bygninger og terrenginngrep skal underordne seg terrengformer, og plasseres eller utføres på en slik måte at mest mulig av vegetasjonen og terrenget forblir urørt.
BIA4	Det kan føres opp snøproduksjonsanlegg, bygninger, konstruksjoner og anlegg tilknyttet idrettsanlegget. Alle bygninger og terrenginngrep skal underordne seg terrengformer, og plasseres eller utføres på en slik måte at mest mulig av vegetasjonen og terrenget forblir urørt.
BIA5	Nedfartsløype fra Blåbærfjell: traseen kan være maksimalt 5 meter bred, og den skal ikke planeres.

En del av nedfartsløypa til Gålågynten (BIA1) er avsatt til motorferdsel i utmark. I dette området kan det ved søknad til kommunen og etter avtale med grunneier tillates arrangementer som Artic Truck inntil to helger i året.

§ 2.9 Kombinerte formål

§ 2.9.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til kombinert formål

Feltnavn i plankart	Kommentar
BKB 1	Areal kan benyttes til forretning-, tjenesteyting- og næringsformål. § 2.7 gjelder for næringsbebyggelse. Detaljhandel er ikke tillatt. Det skal legges opp til effektiv arealutnyttelse. Trafikksikkerheten i og rundt BKB1 skal ivaretas før området tas i bruk. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt.
BKB 3	Arealet skal benyttes til forretning-, tjenesteyting- og fritids- og turistformål.
BKB 4 BKB 5 BKB 6	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 80 % utleieenheter og maksimum 20 % fritidsbebyggelse. Krav om felles regulering for felt BKB4-6 og reguleringsplan N1. Gang- og sykkelveg i forbindelse med FV401 innenfor planområdet til reguleringsplan N1 må være ferdigstilt før utbygging av områdene kan starte.
BKB 7	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 80 % utleieenheter og maksimum 20 % fritidsbebyggelse. Trafikksikker adkomst for myke trafikanter fra BKB7 til Gålå handel må løses gjennom regulering.
BKB 8	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 20 % utleieenheter og maksimum 80 % fritidsbebyggelse
BKB 9	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 20 % utleieenheter og maksimum 80 % fritidsbebyggelse
BKB 10	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 20 % utleieenheter og maksimum 80 % fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan N18 og bebyggelsesplan Gålåvatnet hyttegrend U3-U5 må endres før fordelingen trer i kraft.

BKB 1 bør kun benyttes til arbeidsintensiv næring.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 2)

§ 3.1 Holdningsklasser for avkjørsler og byggegrense (pbl 11-10 nr. 4)

FT-sak 85/12 (retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger) skal ligge til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulerte områder.

Følgende holdningsklasser og byggegrense skal benyttes til de ulike funksjonsklassene. Funksjonsklassene er vist med bokstav på plankartet.

	Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
A	Nasjonal hovedveg	Meget streng holdning	50
B	Regional hovedveg	Streng holdning	50
C	Lokal hovedveg	Streng holdning	30
D	Lokal hovedveg	Mindre streng holdning	20
E	Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15

C: Fv 255

D: Fv 256, Fv 319 og Fv 401

E: Fv 397, Fv 399, Fv 403, Fv 405 og Fv 407

§ 3.2 Jernbane

Det er forbudt uten avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 3, jfr. pbl § 11-9 nr. 6)

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks gapahuk), er tillatt innenfor området ved tillatelse fra grunneier. Vanlig skogskjøtsel og -fornyning er tillatt. Adkomst og snarveger til viktige grøntområder skal sikres i regulerings-, dele-, og byggesaker.

§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-formål) (pbl § 11-7 nr. 5)

§ 5.1 Utbygging i LNF-områdene

I LNF-områdene er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk-, natur- og friluftformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jfr. pbl § 11-7 nr. 5 a.

Ny bebyggelse tilknyttet stedbunden næring, skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7.

I traseer for skiløyper kan grunnen bearbeides slik at steiner, tuer og øvrig vegetasjon som er til hinder fjernes. Åpne sår og skjæringer skal unngås. Under forutsetning av enighet mellom

grunneiere, vegeiere og skiløypelag, bør en på private veger unngå motorisert ferdsel etter første snøfall.

Vannveger bør vedlikeholdes av grunneier.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

§ 5.2.1 Bolig nr. 2 (Kårbolig)

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

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet og gården.

- Det kan bare tillates fradeling av kårbolig dersom det forventes at det ikke vil være behov for kårbolig på eiendommen i framtiden, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen og driften av denne.
- Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
- Ved fradeling av kårbolig vil det ikke bli tillatt ny kårbolig i framtiden.
- Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.1, foruten punkt 1 ang. utnyttelsesgrad.

§ 5.2.2 Seterområder

- På setre kan det bygges ut inntil 120 m² BYA til beboelsesformål. Dersom dette arealet deles på flere bygninger, skal disse plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til beboelsesformål. Største beboelsesbygning kan være maksimalt 90 m² BYA.
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.
- Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger skal ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking skal være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater skal deles opp (maks 0,1 m² pr vindusflate) og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.

- Det er ikke tillatt å dele fra areal med påstående bygninger tilknyttet setertunet.
- Bygningene skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i seterområdene.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Terreng brattere enn 1:6 skal ikke bebygges.
- Seterområdene med råk og grøntområder, er viktige elementer i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv holdning i dispensasjonssaker rundt seterområdene.
- Ved søknader om dispensasjon for å kunne etablere hytteveger i LNF-områdene, skal det legges stor vekt på miljø- og landbruksfaglige vurderinger. Det skal vises en restriktiv holdning med hensyn til å gi dispensasjon, særlig i seterområdene.
- Ved søknad om omdisponering til fritidsbebyggelse må det før behandling foreligge landbruksfaglig vurdering.

- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

Følgende bestemmelser skal gjelde for områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder. Det er egne bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse innenfor hensynssone for seterområder.

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være 150m², hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (målerregler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 100 m² (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m² bebygd areal (BYA), hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målerregler jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målerregler jfr. TEK).
- Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
- Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.
- For tomter avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
- Tomter avsatt til framtidig og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan ikke deles.

- Bygningene bør kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det bør brukes saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale. Takvinkelen bør være mellom 22 og 35 grader.
- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m² pr vindusflate) og det bør brukes rektangulære vinduer.
- Hovedmøneretningen bør være parallell med terrengkotene.
- Bebyggelsen bør mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon bør bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.
- Fritidsbebyggelse bør plasseres minst 25 m fra preparert langrennsløype.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Før det kan gis byggetillatelse til ny fritidsbebyggelse, må det foreligge avtale om vegadkomst.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges. Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 5.3.1 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder, innenfor hensynssone for seterområder

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være 150m², hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (målerregler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 90 m² (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m² bebygd areal (BYA), hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målerregler jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målerregler jfr. TEK).
- Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
- Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.

- Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.
- Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger skal ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking skal være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater skal deles opp (maks 0,1 m² pr vindusflate) og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.

- For tomter avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.

- Tomter avsatt til framtidig og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan ikke deles.

- Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.
- Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 25 m fra preparert langrennsløype.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Før det kan gi byggetillatelse til ny fritidsbebyggelse, må det foreligge avtale om vegadkomst.
- Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.
- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 5.3.2 Rammer for utbygging i områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

Feltnavn i plankart	Antall enheter	Gnr/bnr	Kommentar
LSF 1	2		
LSF 2	2	110/3	**
LSF 114-3	1	114/3	**
LSF 117-41	1	117/41	**
LSF 118-1	1	118/1	**
LSF 121-2	1	121/2	**
LSF 123-2	1	123/2	**
LSF 124-1	2	124/1	**
LSF 141-16	1	141/16	**
LSF 18-6	1	18/6	**
LSF 71-6	1	71/6	**
LSF 76-5	1	76/5	**
LSF 80-1	1	80/1	**
LSF 81-31	1	81/31	**
LSF 81-45	2	81/45	**
LSF 95-3	1	95/3	**
LSF 76-1	1	76/1	**
LSF 100-1	1	100/1	**
LSF 100-3	1	100/3	**
LSF 100-4	1	100/4	**
LSF 123-7	1	123/7	**
LSF 123-9a	2	123/10	**
LSF 123-9b	2	123/10	**

** = Tomten må fradeles innen endelig vedtak av neste rullering av kommuneplanens arealdel. Dersom området ikke fradeles innen denne fristen, vil området bli tilbakeført til LNF-område.

§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

§ 5.4.1 Rammer for bruk av områder avsatt til spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

Feltnavn i plankart	Kommentar
LSN1	Innenfor LSN1 (Rudi gård) kan det drives kombinasjonsvirksomhet mellom tradisjonelt landbruk og kulturbasert næring.
LSN2	Arealet kan benyttes som aktivitetsområde. Det kan ikke etableres overnattingsmuligheter innenfor området. Tilretteleggingen skal gjøres enkel.

§ 5.5 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for boligbebyggelse i LNF-områder

Det er i utgangspunktet forbudt å føre opp nye boliger som ikke har tilknytning til stedbunden næring, jfr. pbl § 11-7 nr. 5 a. Kommunen kan gi dispensasjon dersom det ikke fører til særlige ulemper for bl.a. jordbruket, kulturlandskapet, biologisk mangfold og kulturminner.

Ved godkjenning av dispensasjon for nybygg, eller eventuell endring av eksisterende bygg på boligtomter fradelt i LNF-område, skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Takvinkelen skal være minimum 22 grader.
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale
- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydeknotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning. Småhusbebyggelse kan plasseres i tunform.
- Boligbygg og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Vegadkomst må sikres.
- Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.

§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 2 og 5)

For områder som er avsatt til dette formålet, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.

På Gålåvannet er det tillatt å benytte motorbåt i forbindelse med Peer-Gyntspelets øvinger og forestillinger.

§ 6.1 Råstoffutvinning i vassdragene

I Frya og Gudbrandsdalslågen kan det ikke drives råstoffutvinning før det inngår i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3 eller ved søknad.

Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag, forventet vedtatt 2017, skal legge føringer for saksbehandlingen.

§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl 11-8 a)

§ 7.1.1 Steinsprang, snøras og flom- og jordskred

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H310_1-3

I plankartet er det vist områder som kan være rasutsatte.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til bygging i områder som er utsatt for steinsprang, snøras eller flom- og jordskred. Unntak kan bli gitt dersom det dokumenteres av ansvarlig foretak at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras. Dokumenterte behov for eventuelle sikringstiltak mot flom, erosjon, ras eller steinsprang skal være på plass før utbygging kan starte, jfr. pbl § 11-9 nr. 4.

§ 7.1.2 Faresone flom

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H320_1

Det vil ikke bli gitt tillatelse til bygging i faresone for flom. Unntak kan bli gitt dersom det dokumenteres av ansvarlig foretak at det ikke er flomfare. Dokumenterte behov for eventuelle sikringstiltak skal være på plass før utbygging kan starte, jfr. pbl § 11-9 nr. 4.

§ 7.1.3 Sikringszone drikkevann (pbl § 11-8 a)

Hensynssonen er vist i plankartet: H120_1-120_4

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder.

§ 7.1.4 Støy (pbl § 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H210_1-2

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 sone, jfr. T-1442. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegning og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 overskrides.

§ 7.1.5 Høgspenn (pbl 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H370_1

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste hensynssoner, skal det fremlegges en beregning av styrken på elektronisk felt. Dersom magnetfeltet overstiger 400 nT (nanoTesla) skal det utredes tiltak for å redusere nivået.

Nye boliger, skoler, barnehager, lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres ved andre bygg dersom konsekvensene av feltreducerende tiltak blir urimelig store.

§ 7.1.6 Sikringszone for verna vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H190_1-4

Innenfor nedbørsfeltet til verna vann og vassdrag (sikringszone for verna vassdrag) er byggegrensen 100 meter målt fra horisontalt fra middels flomvannstand. Alle bekker og vann innenfor nedslagsfeltene til disse vassdragene skal forvaltes i tråd med rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Kommunen skal være restriktiv med å gi dispensasjoner i nedslagsfeltet til de vernede vassdragene.

§ 7.1.7 Skytebane

Hensynssonen er vist i plankartet: H360_1

Klinkenberg skytebane er avsatt med faresone. Innenfor faresonen skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten, med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes i forhold til eventuelle konflikter.

§ 7.2 Soner med særlig angitte hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 7.2.1 Seterområder

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_1

- I områder innenfor hensynssone for seterområder skal det legges opp til streng dispensasjonspraksis for å ivareta hensynet til seterlandskapet og byggetradisjonen for seterbebyggelsen.
- For setre innenfor hensynssone for seterområder gjelder § 5.2.2.
- For spredt fritidsbebyggelse innenfor hensynssonen for seterområder gjelder § 5.3.1.

§ 7.2.2 Nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_2

- Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
- Alle tiltak etter pbl § 20-3 og 20-4 skal planlegges og vurderes ut fra områdets verdier. Ved godkjenning av tiltaket kan det settes vilkår for utforming og lokalisering.
- Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen
- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt
- Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til berørte regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som vil kunne vurdere å påklage vedtaket
- Gamle ferdseveger skal beholdes i størst mulig grad med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafiksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle geiler og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel
- Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming.
- Sør-Fron kirke og Dale-Gudbrands gard er viktige deler av kulturlandskapet. Det er viktig å bevare dens nærområde, spesielt jorde nedenfor kirka, Nordre Prestlykkja,

§ 7.2.3 Pilegrimsleden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_3

Pilegrimsleden er vist som en 10 meters bred hensynssone. Pilegrimsleden skal være åpen for fri ferdsel. All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området er en del av et kulturhistorisk miljø.

§ 7.2.4 Verksodden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_4

Viktig kulturmiljø med teknisk industrielle kulturminner i forbindelse med gruvedrift. Områdets preg skal ivaretas. Eventuelle tiltak i området kan kun iverksettes i samråd med fylkeskonservator.

§ 7.2.5 Villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_1

I villreinens leveområde området er det ikke tillatt med ny utbygging, men det gis rom for å vurdere tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer gjennom dispensasjonsbehandling. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

Ved søknad om dispensasjon skal bestemmelser og retningslinjer i § 5.3 være retningsgivende for saksbehandlingen.

§ 7.2.6 Buffersone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_2

I buffersonen til villreinens leveområde 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.

§ 7.2.7 Utviklingssone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_3

Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

§ 7.2.8 Vann og vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H530_1

Jamfør § 1.6 er det ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor en 100 metersone til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand, dersom vassdraget er markert i kartet med denne hensynssonen.

§ 7.2.9 Bevaring naturmiljø

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H560_4

Hensynssonen viser områder med prioriterte arter og svært viktige naturtyper. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som kan påvirke naturverdiene.

§ 7.3 Båndlegging (pbl 11-8 d)

§ 7.3.1 Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven

Hensynssonen er vist i plankartet

Følgende områder er fredet etter naturvernloven og naturmangfoldloven.

- Langsua nasjonalpark (H720_1)
- Espedalen landskapsvernområde (H720_2)
- Hersjømyrin naturreservat (H720_3)
- Rondane nasjonalpark (H720_4)

- Frydalen landskapsvernområde (H720_5)
- Myldingi naturreservat (H720_6)
- Atnasjømyrene naturreservat (H720_7)
- Håkåseter naturreservat (H720_8)
- Hundorp naturreservat (H720_9)
- Ulbergsåa naturreservat (H720_10)
- Solbråslia naturreservat (H720_11)

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/verneforskrifter

§ 7.3.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover

Hensynssonen er vist i plankartet: H740

Området Augla er båndlagt i påvente av vedtak om vern etter naturmangfoldloven.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen er vist i plankartet: H730_1

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot verneverdiene.

H730_1 i plankart viser fangstanlegg, sikkert stedfestede middelalderkirkesteder, gravfelt, storhaugene på Dale-Gudbrands gard og middelalderloft.

Viser til veiledende temakart der alle registrerte automatisk fredete kulturminner er markert.

§ 8. GJELDENE REGULERINGSPLANER OG SAMMENHENG MED AREALDEL

Sør-Fron kommune har pr 1.8.2015 72 gyldige reguleringsplaner. Av disse planene er det 26 reguleringsplaner som gjelder fullt ut. De resterende 46 reguleringsplanen overstyres delvis av arealdelen. Dette gjelder utnyttelse av tomt, parkeringsareal, høydebestemmelser på bygninger og gjerderegler for reguleringsplaner med hovedformål fritidsbebyggelse. For reguleringsplaner med hovedformål bolig, overstyrer bestemmelsene i arealdelen bestemmelsene i reguleringsplanene som gjelder utnyttelse, høyder og takform.

§ 8.1 Reguleringsplaner som gjelder fullt ut

<i>PlanId</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Hensynssone</i>
051919860001	Sør-Fron sentrum	H910
051919860003	Frya Industriområde	H910
051919930001	C og B4	H910
051919930002	Verksodden	H910
051919940001	Fv. HarpefossXRv.E6 - Lågen	H910
051919950002	Gang sykkelveg Jensbakken	H910
051919950004	Hundorp (Dale Gudbrand Gard)	H910
051919980001	Gryttingshaugen, del 2 m/endringer	H910
051920040001	Akselvolden	H910
051920060002	Lauvåsen Fjellgard	H910
051920060003	Bergsveinhølen	H910
051920060005	G/S-veg Jensbakken-Grytting	H910
051920060006	Skarven massetak	H910
051920060007	Borgen - amfiområdet	H910
051920070002	Wadahl Høgfjells hotell	H910
051920080002	Harpefoss	H910
051920080003	Sofienberg	H910
051920110001	E6 Odenrud-Nord-Fron grense m/endringer	H910
051920110002	E6 Frya-Odenrud m/endringer	H910
051920110003	Lillehove-Hundorp sentrum, g/s veg.	H910
051920120001	N1 Gålå H.hotell	H910
051920120002	Jørstad-Midtbygda, g/s veg	H910
051920120003	Sørheim	H910
051920130002	Stormoen	H910
051920130003	E6 Gunstadmoen-Frya, Sør-Fron	H910
051920140001	Gålå Fjellandsby	H910

§ 8.2 Reguleringsplaner på Gålå som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen

<i>PlanId</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Bestemmelsesområde</i>
051919940003	H7A	#1
051919960002	H10 - Gålå Hyttegrend	#1
051919960003	H7B vestre del - Bebyggelsesplan	#1
051919970001	Tiurlia	#1

051919970001a	Tiurlia - endring (område H2)	#1
051919970001b	Tiurlia - endring (område H1)	#1
051919970002	H7B østre del - Bebyggelsesplan	#1
051919970004	Peer Gynt hyttegrend, nedre del	#1
051919980002	Peer Gynt hyttegrend, øvre del - m/endring	#1
051920000002	H5 - H6	#1
051920010001	H8 del 1 - Gåå Hyttegrend 2	#1
051920010002	N18	#1
051920030001	N17 del 1	#1
051920050001a	Langslåa H16 - endring	#1
051920090004	Gååvatnet hyttegrend U3-U5.	#1
051920120004	N16 Gudshaugen	#1

§ 8.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen

<i>PlanId</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Bestemmelsesområde</i>
051919740001	Lilleseterfeltet	#2
051919750001	Nerbygda del 1 (Hundorp del 1) m/endringer	#2
051919770001	Harpefoss nord, del 1	#2
051919780001	Lia m/endringer	#2
051919790001	Nerbygda del 2 (Hundorp del 2) m/endringer	#2
051919790003	Falebakken	#2
051919820001	Harpefoss nord, del 2	#2
051919860002	Valsfjellet	#2
051919870002	Gryttingshaugen, del 1	#2
051919890001	Brudalen	#2
051919890002	Jælkærstranda	#2
051919910001	Barlund	#2
051919930003	Dyrtjønnna - endring	#2
051919940002	B3 - Toppastranda	#2
051919950003	Baukholstulen	#2
051919970003	Sjøsjålia - Svelle 81/6	#2
051920000001	Rytlia	#2
051920040003	Borgen	#2
051920040004	Lauvåsen hyttetun	#2
051920060001	Liene	#2
051920060004	Øyangen hyttegrend	#2
051920060008	Åsavarpet hyttefelt	#2
051920060009	Heggesætra hyttefelt	#2
051920060010	Rissletta hyttefelt	#2
051920060011	Dagstjønnhaugan hyttefelt	#2
051920080001	Bålsætra hyttefelt	#2
051920080004	Åsalia hyttefelt	#2
051920090001	Toftsæterlia hyttefelt	#2
051920090002	Sjøsjålia-Tapptjønn	#2
051920090003	Isumsæterhøgda hyttefelt	#2
051920040002	Krøkla grustak	Avsluttet uttak 2010

