



Eidfjord Kommune

Føresegner og retningslinjer

**Kommunedelplan**

**for**

**Sysendalen**

**2016 – 2026**

Stadfesta i Det kongelege kommunal- og  
moderniseringsdepartement 9. april 2019,  
med presisering i brev datert 7. mai 2019,  
ref. dok. 13/374-148

Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
F/B3 – fritidsbustad/bustad på Maurset, vedtak Formannskapet	15/166	21.12.2015	EK
Rev1 – endringer etter offentlig høyring		27.05.2016	EK
Rev2 – endringer etter dialogmøte/mekling 22.09.16			
Rev3- endringer etter dialogmøte 09.01.17			
Rev4-endringer etter tilbakemelding frå FM		02.03.2017	EK
Rev5-endringer etter avgrensa høyring og mekling		09.10.2017	EK
KMD		09.04.2019 07.05.2019	
Mindre endringer			
Mindre endring i føresegner knytt til vatn- og avlaup	18/728 KST-20/009	02.03.2020	EK
Eid. 12/3-20 [Signature]			

**ORDFØRAREN I EIDFJORD**

## INNHALD

<b>1. VERKNADER AV PLANEN (PBL. §§11-5 OG 11-6)</b> .....	<b>5</b>
1.2 Forholdet til eksisterande planar (pbl. §1-5) .....	5
<b>2. GENERELLE FØRESEGNER</b> .....	<b>5</b>
2.1 Plankrav (pbl. §11-9 nr 1) .....	5
2.2 Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr 2) .....	6
2.3 Energi (pbl. §11-9 nr 3).....	6
2.4 Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9 nr 3) .....	6
2.5 Veg og transport (pbl. §11-9 nr 3) .....	7
2.6 Rekkefølgjekrav (pbl. §11-9 nr 4).....	7
2.7 Byggjegranser til sjø og vassdrag (pbl. §11-9 nr 5) .....	8
2.8 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 5) .....	8
2.9 Omsyn til born og unge (pbl. §§1.1, 11-9 nr 5 og nr 8) .....	8
2.10 Krav til uteopphaldsareal (pbl. §11-9 nr 5).....	8
2.11 Krav til parkering (pbl. §11-9 nr 5).....	9
2.12 Klima (pbl. §11-9 nr 6) .....	9
2.13 Estetikk og arkitektur (pbl. §11-9 nr 6).....	9
2.14 Natur, landskap og grønstruktur (pbl. §11-9 nr 6).....	10
2.15 Støy (pbl. §11-9 nr 6).....	10
2.16 Renovasjon (pbl. §11-9 nr 6) .....	10
2.17 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr 7).....	10
2.18 Krav til vidare reguleringsarbeid (pbl. §11-9 nr 8) .....	10
<b>3. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. §11-7 NR 1)</b> .....	<b>11</b>
3.1 Bustadar (B).....	11
3.2 Kombinert fritidsbustad/bustad (F/B) .....	11
3.3 Næring/fritidsføremål/bustad (N/F/B).....	12
3.4 Bustad/tenesteyting (B/T) .....	12
3.5 Fritidsbustadar (F) .....	12
3.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT) .....	12
3.7 Fritids- og turistføremål (F/T) .....	12
3.8 Idrettsanlegg (I).....	13
3.9 Næringsverksemd (N) .....	13
<b>4. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 2)</b> .....	<b>14</b>
4.1 Parkeringsplassar (P) .....	14
4.2 Hovud- og samleveg .....	14
4.3 Ny tilkomstveg til alpindestinasjon på Fet .....	14
4.4 Gang/sykkelveg .....	14
4.5 Turvegtrasè.....	14

<b>5. GRØNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 3)</b> .....	<b>15</b>
5.1 Friområde (FRI).....	15
<b>6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL. § 11-7 NR 5)</b> .....	<b>15</b>
6.1 LNFR-område .....	15
6.2 LNFR område med spreidd busetnad (LNFR-F).....	15
6.3 LNFR område med spreidd næring (LNFR-N) .....	16
<b>7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 11-7 NR 6)</b> .....	<b>17</b>
7.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone .....	17
<b>8. OMSYNSSONER (PBL. § 11-8)</b> .....	<b>17</b>
8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8-a) .....	17
8.2 Sone med særlege omsyn (pbl. § 11-8-c) .....	18
8.3 Sone der reguleringsplanar fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8-f).....	18

## INNLEIING

Kommunedelplan for Sysendalen viser hovudtrekka i framtidig arealdisponering i planområdet, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, føresegner og planomtale.

Føresegnene er bygd opp slik at tekst i grå felt er juridisk bindande føresegner. Føresegnene er delt i generelle føresegner og føresegner knytt til dei einskilde føremåla/områda. Desse to delane skal verke saman. Dei generelle føresegnene gjeld for alle områder innanfor planområdet.

Retningslinjer til dei aktuelle føresegnene står under det grå feltet. Desse er utan juridisk verknad, men vil vere rettleiande for kommunen si sakshandsaming. Retningslinjene kan ikkje brukast som sjølvstendig grunngeving for vedtak.

### 1. Verknader av planen (pbl. §§11-5 og 11-6)

- |       |  |
|-------|--|
| 1.1   | Føresegnene er saman med plankart juridisk bindande for framtidig arealbruk. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for heile planområdet og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål.   |
| 1.1.2 | Kommunedelplanens arealdel er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnt i pbl. § 1-6. I område der det ikkje er gjeldane reguleringsplan eller stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan skal kommunedelplanen leggest til grunn ved handsaming av søknad om løyve etter reglane i pbl. §§ 20-2 - 20-5. Ved motstrid mellom plankart og føresegner gjeld plankart framfor føresegner. |
| 1.2   | <i>Forholdet til eksisterande planar (pbl. §1-5)</i>   |
| 1.2.1 | Kommunedelplanen med føresegner gjeld framfor eldre planar, der ikkje anna går fram av kommunedelplanen.   |
| 1.2.2 | Godkjende reguleringsplanar som skal vidareførast er vist med omsynssoner H910 i plankartet og i liste i pkt. 8.3.1.   |

### 2. Generelle føresegner

#### 2.1 Plankrav (pbl. §11-9 nr 1)

- |       |  |
|-------|--|
| 2.1.1 | Det vert sett krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan, jfr pbl. kap 12 før utbygging i alle uregulerte område.  |
| 2.1.2 | Kommunen kan også krevje utarbeiding av detaljreguleringsplan innanfor eksisterande regulerte område dersom dette er naudsynt for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring, fleirbruk og vern i høve til private og offentlege interesser, jf. pbl. § 12-1. |

## 2.2 Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr 2)

- 2.2.1 Eidfjord kommune ved kommunestyret kan inngå utbyggingsavtalar med utbyggarar i samsvar med reglane i pbl. kap 17 der dette er tenleg. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal fokuserast kring utbygging av veg inkl. kryssområde knytt til Rv7, gang/sykkelveg langs Rv7 og VA-anlegg med tilhøyrande installasjonar for nye tiltak, jamfør opparbeidingsplikta i pbl. kap 18. Det kan og inngåast utbyggingsavtalar for andre anlegg i området, til dømes opparbeiding og tilrettelegging av turveggar med tilhøyrande anlegg.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan for eit område kan det i føresegnene gjevast meir spesifikke vedtak i samsvar med pbl. § 17-3. Det kan i føresenene til detaljplan stillast krav om at utbyggingsavtale er eit vilkår for utbygging.

## 2.3 Energi (pbl. §11-9 nr 3)

- 2.3.1 I samband med regulering av nye byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk.

## 2.4 Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9 nr 3)

- 2.4.1 Krav om VA-rammeplan skal inngå i alle detaljreguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna system og dimensjonere og vise handtering av overvatn.
- 2.4.2 Ved utbygging av nye avløpsanlegg skal det leggast vekt på å finne miljømessig gode løysingar, med låg risiko for utslepp.
- 2.4.3 Overvatn skal handterast lokalt innanfor dei einskilde utbyggingsområda, og det skal leggast vekt på robuste løysingar som til dømes lokal infiltrasjon i grunnen og opne bekkeløp. Eksisterande bekkeløp skal ikkje lukkast.
- 2.4.4 Der det kjem fram gjennom ROS analyse og KU at det er utfordringar, eller at det må gjerast tiltak for å handtere overflatevatn, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til detaljreguleringsplan eller byggesak.
- 2.4.5 Alle nye bygg for varig opphald i område for byggjeføremål skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg. Det same gjeld for nye bygg for varig opphald utanfor område for byggjeføremål som ligg nærare offentleg godkjent og eigd VA-anlegg enn 150 meter.
- Eksisterande bygg for varig opphald i område for byggjeføremål skal knytast til offentleg godkjent VA-anlegg viss det skal få eit tilbygg, påbygg eller underbygg som er større enn 15 m<sup>2</sup> BRA. Det same gjeld viss det vert ført opp eit nytt bygg med rom for varig opphald på same eigedom.
- 2.4.6 Kommunen kan gje bruksløyve eller ferdigattest for delstrekningar av eit VA-anlegg.

### Retningslinje:

Kommunen sin VA-norm skal leggast til grunn for arealplanar og søknad om tiltak. I byggesaka for VA-anlegget må det avklarast kva delstrek VA-anlegget består av.

<b>2.5</b>	<b><i>Veg og transport (pbl. §11-9 nr 3)</i></b>
2.5.1	Nye vegar skal vere best mogleg tilpassa landskap og terreng. I nye byggeområde skal det i arbeid med detaljregulering leggja opp til løysingar som gjev minst mogleg tal vegar inn i byggeområda.
2.5.2	Ved utforming av nye vegar må det veljast løysingar som legg til rette for sikker gangtilkomst enten ved gang/sykkelveg eller fortausløysing.
2.5.3	Ved utbygging av ny alpindestinasjon på Fet må vegen frå Rv7 til alpindestinasjonen inngå i ny detaljreguleringsplan. Tilkomstveg skal utformast med planfri kryssing av hovudløypene vist i plankartet.
2.5.4	Tilkomstveg til bygningar skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivil beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift.
2.5.5	Statens vegvesen sine vegnormalar skal leggjast til grunn for dimensjonering og val av løysingar i arealplanar og søknad om tiltak for offentlege vegar.

<b>2.6</b>	<b><i>Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr 4)</i></b>
2.6.1	<p>Kommunen gjev ikkje igangsetjingsløyve for bygg som skal knytast til offentlig godkjent VA-anlegg før arbeidet med delstrekninga av VA-anlegget som bygget skal knytast til er igangsett.</p> <p>Bygg som skal knytast til offentlig godkjent VA-anlegg får ikkje bruksløyve før delstrekninga av VA-anlegget som bygget skal knytast til har fått bruksløyve eller ferdigattest.</p> <p>Første og andre avsnitt gjeld tilsvarande for tilbygg, påbygg, underbygg eller nytt bygg etter punkt 2.4.5 andre avsnitt.</p>
2.6.2	Ved vesentleg fortetting av eksisterande planar, skal det utgreiast behov for VA-anlegg. Planen må sette rekkefølgekrav i høve ferdigstilling av anlegget eller delar av dette i høve utbyggingsfasane.
2.6.3	<p>Detaljplan for område for fritidsbusetnad, bustad og kombinert bustad/fritidsbustad, skal vurderast tiltak for å sikra mjuke trafikkantar langs offentlig veg gjennom rekkefølgekrav.</p> <p>Detaljplanar skal vurderast kryss mot Rv7.</p>
2.6.4	Trasear for eksisterande stiar og løyper gjennom byggeområde, skal innarbeidast i detaljreguleringsplan. Trase for turveg må leggast slik at dei har korridor 40 m, 20 m frå løypene kvar veg for å unngå at dei vert opplevd som privatiserte. Detaljplan må sette rekkefølgekrav i høve ferdigstilling av traseane.
2.6.5	Ved utarbeiding av nye detaljplanar og ved fortetting i eksisterande planar, skal det vurderast tiltak for å sikra mjuke trafikkantar langs Rv7, og slike tiltak skal i tilfelle innarbeidast i føresegnene om rekkefølgekrav.
2.6.6	Krav om gang- og sykkelveg mellom avkøyring til Fet og Fosslivegen blir utløynt når talet på fritidsbustader innanfor planområdet for Eidfjord Resort har auka med 100 einingar.

**2.7 Byggjegrenser til sjø og vassdrag (pbl. §11-9 nr 5)**

- 2.7.1 Tiltak etter pbl. § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar, er ikkje tillate i ei sone på 100m frå vassdrag målt ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dette gjeld for følgjande vassdrag:  
Bjoreio, Isdølo med Isdalsvatnet og Leiro med Sysenvatnet
- 2.7.2 Tiltak etter pbl. § 1-6 1. ledd, med unntak av fasadeendringar er ikkje tillate i ei sone på 20 m frå bekkar.
- 2.7.3 Innanfor gjeldande regulerte område (jf. pkt. 8.3.1) vil det vere byggjegrenser sett i planen som er gjeldande.

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

- 2.8.1 Område og bygg med publikumsretta formål (servering, overnatting, allmennyttige formål) skal ha universell utforming av alt publikumsretta bruksareal og tilhøyrande uteareal.

**2.9 Omsyn til born og unge (pbl. §§1.1, 11-9 nr 5 og nr 8)**

- 2.9.1 Rikspolitiske retningsliner for å styrke born og unge sine interesser skal leggest til grunn for planlegging og søknad om tiltak. Ved bygging av nye bustadar både i nye og eksisterande bustadområde skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf. pbl. § 1-1.

**2.10 Krav til uteopphaldsareal (pbl. §11-9 nr 5)**

Ved planlegging av nye bustadområde, eller ved søknad om oppføring av nye bustadar/ bruksendring til bustad skal det dokumenterast at eigedomen har muligheit for opparbeiding av uteopphaldsareal med tilfredstillande areal og kvalitet. Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og anna helsefare tilpassa born og unge sine krav.



**2.11 Krav til parkering (pbl. §11-9 nr 5)**

2.11.1 Det er krav til opparbeiding av parkering ved nye byggjearbeid og ved ombygging/-bruksendring og påbygging. Parkeringsdekning og –løysing skal dokumenterast ved all planlegging og søknader om løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, j og m. Alle ny tiltak skal ha parkeringsdekning i samsvar med krava i tabellen under. Minst 10 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma i tråd med krav til utforming av biloppstillingsplassar for forflyttingshemma i TEK 10.

Type verksemd	Eining	Tal p-plassar
Einebustad	Pr bueining	2
Fritidsbustad	Pr bueining	2
Forretning	Pr 100m <sup>2</sup> BRA	2
Hotell, gjestegiveri, restaurant	Pr 100m <sup>2</sup> BRA	2

2.11.2 Tilrettelegging av parkering i byggjeområde, skal i reguleringsplan, følgja krav at tilrettelagt parkering skal liggja minimum 20m frå senterlinje veg til Rv7.

**2.12 Klima (pbl. §11-9 nr 6)**

2.12.1 Ved detaljregulering og prosjektering av nye bygg og anlegg, skal det taksast omsyn og dokumenterast korleis omsyn til klimatiske forhold som sol, vind og ekstremnedbør og kaldras skal ivaretakast både i høve plassering og utforming.

**2.13 Estetikk og arkitektur (pbl. §11-9 nr 6)**

2.13.1 Bygningar og anlegg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

2.13.2 Tiltak skal utførast i varige og mest mogleg miljøvennlege materiale, tilpassa funksjon og omgjevnadane. Det skal leggjast vekt på å bruke fargar på bygg og anlegg som gjev god tilpassing til omgjevnadane.

**2.14 Natur, landskap og grønstruktur (pbl. §11-9 nr 6)**

- 2.14.1 Ved detaljplanlegging og prosjektering av nye tiltak skal omsyn til landskap, natur- og friluftinteresser dokumenterast, og prinsippa i Naturmangfaldlova kap 2 skal leggjast til grunn.
- 2.14.2 Ved utforming og plassering av nye bygg og anlegg skal det leggjast vekt på god landskaps- og terrengtilpassing. Bygg og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og ein skal unngå skjemmande silhuettar.
- 2.14.3 Oppføring av VA-anlegg må skje på ein slik måte at viktige grøntstrukturar ikkje vert øydelagde. Terrengingrepa må haldast på eit minimum, og terrenget skal tilbakeførast når arbeidet er utført.

**2.15 Støy (pbl. §11-9 nr 6)**

- 2.15.1 Krav i retningslinjer T-1442 skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og prosjektering av nye verksemder, fritidsbustader og bustader. Grenseverdiar for støy i rettleiaren skal overhaldast.

**2.16 Renovasjon (pbl. §11-9 nr 6)**

- 2.16.1 Renovasjon skal inngå i planlegging og søknad om tiltak ved nybygging/ombygging/-bruksendring. Ved detaljplanlegging skal det settast av tilstrekkeleg areal for renovasjon, og planen skal vise oppsamling og hentestasjonar.

**2.17 Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr 7)**

- 2.17.1 Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det takast omsyn til eksisterande kulturminner i planområdet.

**2.18 Krav til vidare reguleringsarbeid (pbl. §11-9 nr 8)**

- 2.18.1 Det vert sett krav om at følgjande skal vurderast og innarbeidast i detaljreguleringsplan for ny alpindestinasjon på Fet:
- Omsyn til natur og biologisk mangfald knytt til Drøllstølbekken og kringliggande område skal vurderast og det skal leggjast føringar i planen i forhold til å ta vare på desse verdiane på ein god måte.
  - Val av materialar og energiløysingar som sikrar berekraftig utbygging.
  - Ved detaljprosjektering av ny tilkomstveg må kryssingspunkta med stiar/løyper innarbeidast som ein del av vegløysinga, og det må leggjast vekt på å finne ei god utforming som ikkje reduserer brukbarheita til traseane.
  - Ved utforming av tilkomstveg må det veljast løysingar som legg til rette for sikker gangtilkomst, til dømes ved utforming av einssidig fortausløysing.
  - Behov for auka kapasitet i kraftforsyninga og eventuelt naudsynt areal.
  - Behov for auka kapasitet i tele/dataforsyning og eventuelt naudsynt areal.
  - Avbøtande tiltak for tilkomstveg i høve støy for eksisterande hytter.

- Ladestasjon for EL-bilar.
- Behov for ny/auka beredskapstiltak skal vurderast og naudsynte tiltak skal innarbeidast.
- Behov for tilkomstveg, inkludert avkøyring frå Rv7 og bru over Bjoreio. Planen må sette rekkefølgekrav i høve ferdigstilling av tilkomstvegen til Fet frå og med krysset med Rv 7.
- Behov for tilrettelegging for mjuke trafikkantar langs og over Rv7.

### 3. Bygningar og anlegg (pbl. §11-7 nr 1)

#### 3.1 Bustadar (B)

Føremålet gjeld eksisterande (B) og framtidig (B1) byggeområde sett av til heilårsbustadar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering.

#### 3.2 Kombinert fritidsbustad/bustad (F/B)

3.2.1 Innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 kan det delast frå tomter til fritidsbustader som vist i gjeldande reguleringsplanar. Desse kan nyttast til fritidsbustadar eller heilårsbustadar.

3.2.2 Dersom det innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 skal søkjast om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad eller oppførast heilårsbustad skal føresegnene i gjeldande reguleringsplan vere gjeldande for utbygginga i høve bebygd areal, storleik, utforming og krav til infrastruktur. I tillegg skal punkt 3.2.4 nedanfor vere gjeldande.

3.2.3 Innanfor F/B1, F/B2 og F/B3 kan det gjevast løyve til oppføring av nye heilårsbustadar og bruksendring av eksisterande fritidsbustadar til heilårsbustad på tomter vist som fritidseigedomar i gjeldande reguleringsplan føresett at følgjande kan dokumenterast i søknad om byggjeløyve/bruksendring:

Eigedomen har eller kan knyte seg til avløpsløyving som tilfredsstillar krav til heilårsbustad.

Eigedomen har eller kan knyte seg til hygienisk tilfredsstillande og tilstrekkeleg drikke- og sløkkjevassskjelde.

Eigedomen har tilkomst via vinterbrøyta tilkomstveg og biloppstillingsplass for to bilar på eigen tomt.

Eigedomen har eller kan knyte seg til kraftforsyning som har tilfredsstillande kapasitet for heilårsbustad.

Det er mogleg å legge til rette tilfredsstillande uteopphaldsareal på eigedomen, jf. 2.10

3.2.4 Ved søknad om bruksendring vil krav i TEK10 vere gjeldande, og det må dokumenterast i kva grad bygget stettar desse krava. Det kan ikkje gjevast fråvik etter pbl. § 31-2 for forhold som er vesentlege for helse og tryggleik. Det skal leggast vekt på å finne mest mogleg energieffektive løysingar for dei nye bustadane. Dersom det er behov for avvik frå energikrava i TEK10 skal det ved søknad om bruksendring og følgje søknad om fråvik etter pbl. § 31-2.

### *3.3 Næring/fritidsføremål/bustad (N/F/B)*

- 3.3.1 Føremålet gjeld eksisterande områder avsett til næring, fritidsføremål og bustad (N/F/B). Områda inngår i gjelende reguleringsplanar og det er føresegnene i desse som vil vere bestemmande for nye tiltak. I tillegg skal det takast omsyn til føringane i dei generelle føresegnene i kommunedelplanen, samt føresegner til omsynssonene.

### *3.4 Bustad/tenesteyting (B/T)*

- 3.4.1 Føremålet gjeld eksisterande områder avsett til bustad og tenesteyting. Områda (B/T) inngår i gjelende reguleringsplanar og det er føresegnene i desse som vil vere bestemmande for nye tiltak.

### *3.5 Fritidsbustadar (F)*

- 3.5.1 For oppføring av fritidsbustader i Sysendalen kan det i eksisterande byggeområde i reguleringsplan, når tomtetilhøva tilseier at det er forsvarleg, tillatast fritidshus med bebygd areal (BYA) på opp til 100m<sup>2</sup>. Dette gjeld for reguleringsplanar som har lågare arealgrense enn 100m<sup>2</sup> BYA og for planar som frå før ikkje har grense for bebygd areal.
- 3.5.2 Før det kan byggjast ut i områda F1-F17 må desse områda inngå i detaljreguleringsplan, jfr punkt 2.2.1

#### *Retningslinje til 3.1-3.5:*

Enkeltstående garasjar skal så langt det let seg gjera plasserast i tilknytning til eksisterande bygningar på eigedomen. Dei skal ha ein god arkitektonisk utforming som skapar ein heilskap med andre bygg på eigedomen.

### *3.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT)*

Føremålet gjeld eksisterande og nye område (OT) avsett til kommunaltekniske anlegg og til kraftproduksjon med tilhøyrande vegar og installasjonar. Innafor områda kan det gjennomførast tiltak knytt til føremåla.

### *3.7 Fritids- og turistføremål (F/T)*

- 3.7.1 Områda omfattar noverande og framtidig areal for alle typar byggverk knytt til fritids- og turistføremål, med tilhøyrande forretning og tenesteyting, samt vegar og anna naudsynt infrastruktur.
- 3.7.2 Eksisterande områder (F/T)
- Før eksisterande områder for fritids- og turistføremål er det føresegnene i gjeldande

reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av tiltak.

3.7.3 Nytt område (F/T1)

Nytt område for fritids- og turistføremål F/T1 skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak i området. I detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på følgjande:

Fargebruk og arkitektonisk utforming av bygningar skal tilpassast omgjevande i form og volum slik at fjernverknadar av tiltaket vert redusert samstundes som den arkitektoniske utforminga tilfører området verdi.

Tilkomst for utrykkingskøyrety både via tilkomstveg og interne vegar. Desse vegane skal ha heilårstilkomst.

Areal for anlegg for infrastruktur som til dømes høgdebasseng og heisanlegg, skal plasserast slik at installasjonane får best mogleg landskapstilpassing for å unngå fjernverknad.

3.8 *Idrettsanlegg (I)*

3.8.1 Områda omfattar noverande og framtidige areal for alpinanlegg med tilhøyrande installasjonar og bygg.

3.8.2 Eksisterande områder (I)

For eksisterande område for idrettsanlegg er det føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av tiltak

3.8.3 Nye områder for alpinanlegg (I1 og I2)

Nye område for idrettsanlegg I1 og I2 skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak i området. I detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på følgjande:

- Fargesetting og landskapstilpassing av heisanlegg og andre bygg knytt til føremålet.
- Løyper skal leggjast slik at dei ikkje går inn i ras-utsett område.
- I tillegg til det overståande skal det for ny alpindestinasjon på Fet (I2) leggjast vekt på arkitektonisk utforming av toppstasjon for stolheis, slik at denne vert tilpassa omgjevande i form og volum, slik at fjernverknadar av tiltaket vert redusert.

3.9 *Næringsverksemd (N)*

3.9.1 Områda omfattar noverande areal for næringsverksemd (N), samt vegar og anna naudsynt infrastruktur. For desse områda vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av nye tiltak.

#### **4. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr 2)**

##### *4.1 Parkeringsplassar (P)*

- 4.1.1 Områda omfattar eksisterande (P) og nye parkeringsplassar (P 1, P2 og P3) som ikkje inngår i reguleringsplanar. Desse må gjevast definert og trafikktrygg avkøyrsløse. Oppmerking av plassane må gje rom for vintervedlikehald av RV 7. Tilrettelagt parkering skal liggja minimum 20m frå senterlinje veg til Rv7. Avvik frå denne grensa skal vere vurdert i detaljreguleringsplan. Krava her gjeld også tilrettelegging av parkering i alle byggeområde. Dette må innarbeidast i føresegnene.

##### *4.2 Hovud- og samleveg*

- 4.2.1 Føremålet gjeld område sett av til offentleg veg. Føremålet omfattar ikkje parkeringsareal.
- 4.2.2 Avvik frå avstandskrava i Veglova for byggegrense frå Rv7 skal fastleggast i ny reguleringsplan. Trafikktryggleik og god trafikkavvikling skal vektleggast.
- 4.2.3 Det må etablerast planskilte kryssingspunkt der preparert turvegtrase kryssar Rv7.

##### *4.3 Nytilkomstveg til alpindestinasjon på Fet*

- 4.3.1 Føremålet omfattar trase for tilkomstveg til nytt alpinanlegg. Traseen er retningsgjevande, og skal inkluderast i detaljreguleringsplan for området. Traseen kan endrast/justerast dersom det i samband med detaljplanlegging vert funne ei løysing som gjev betre terrengtilpassing. Vegen skal utformast i samsvar med krav i punkt 2.5.

##### *4.4 Gang/sykkelveg*

- 4.4.1 Føremålet omfattar areal til noverande og framtidig gang/sykkelveg.

##### *4.5 Turvegtrase*

- 4.5.1 Føremålet omfattar tilrettelegging for stiar og skiløyper i samsvar med Eidfjord kommune sin sti- og løypeplan. Stiar og skiløyper kan leggast til rette i samsvar med viste trasear. Det kan gjerast justeringar/mindre endringar av traseane dersom dette er naudsynt på grunn av terrengtilpassing og/eller tryggleik.

4.5.2	Det skal leggjast til rette for planskild kryssing av Rv7 der skiløypene kryssar vegen, jf. punkt 4.2.4.
4.5.3	Ved tilrettelegging av sti- og løypetraseane må det leggjast vekt på å finne kryssingspunkt for bekkar som er tryggast mogleg, og legge til rette for bruer/klopper som gjev trygg kryssing.
4.5.4	Der traseane går inn i område med omsynssone for skred må det gjerast ei skredfarekartlegging, og traseane må eventuelt justerast slik at dei vert lagt utanfor skredutsett område.
4.5.5	Der trasen er samanfallande med gamal steinsett stølsveg mellom Høl og Fetaleitet må tilrettelegging i så stor grad som mogleg ta omsyn til dette kulturminnet, og eventuelle tiltak bør avklarast med kulturmynda.
4.5.6	Ved utbygging av ny alpindestinasjon på Fet skal trase for snøskuter leggjast i trase vest for området.
4.5.7	For skiløyper som går inn i villreinområde skal det setjast opp informasjonsskilt ved startpunkta som opplyser om moglegheit for å treffe rein og oppmoding om at ein må halde god avstand til dyra for å ikkje uroe dei. Det kan etter samråding med SNO vurderast å unnlata å preparere løyper som går inn i viktige trekk- og vinterbeiteområde for villrein.

## 5. Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr 3)

### 5.1 Friområde (FRI)

Områda omfattar areal regulert til friområde (FRI) i gjeldande reguleringsplanar. For desse områda vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmende for tilrettelegging for bruk av områda.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-7 nr 5)

### 6.1 LNFR-område

I LNFR-områda er det som følgje av planføremålet forbod mot alle tiltak som ikkje er tilknytt landbruksnæringa. Dersom det vert søkt om løyve til tiltak som ikkje er naudsynt for landbruket må desse inngå i ny detaljreguleringsplan, jf. punkt 2.1.1

### 6.2 LNFR-område med spreidd busetnad (LNFR-F)

- 6.2.1 Det kan oppførast 3 stølshus/fritidsbustader i planperioden i tilknytning til eksisterande hytter i nedkant av stølen i Isdalen. Vidare er det opna for 2 nye bygg på vestsida av Sysenvatnet.
- 6.2.2 Fritidshus kan ha bruksareal inntil 45m<sup>2</sup>. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Det er ikkje tillate med uthus. Det bør nyttast trekledning og torv eller stein til taktekking. Fundament bør vera i naturstein, og synlege betongsøyler må vera

	unngått. Bygningar bør ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40°.
6.2.3	<p>Det vert tillate oppført eitt stølshus med eitt uthus for kvar eining. Bebygd areal (BYA) for stølshus kan vera inntil 60m<sup>2</sup>, med tillegg av frittstående uthus på inntil 20m<sup>2</sup>. Bygningar kan berre førast opp i ei høgd. Bygningane skal gjevast ei god utforming og materialbruk og må vera i tråd med lokale byggjetradisjonar og den etablerte busetnaden. Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og hovudhus bør ha same takvinkel.</p> <p>Det skal nyttast miljøvenlege fargar mest mogleg i samsvar med fargane som tidlegare er brukt i området.</p>
6.2.3	Ved søknad om byggjeløyve er det i tillegg til plan- og bygningslova sine krav til søknaden kravd foto som syner aktuell plassering. Plassering må visa bar mark og frå 4 ulike retningar.

### 6.3 LNFR område med spreidd næring (LNFR-N)

Område omfattar noverande areal for næringsverksemd inkludert vegar og anna naudsynt infrastruktur i LNFR-område i gjeldande reguleringsplanar. For dette området vil det vere føresegnene i gjeldande reguleringsplan som er bestemmande for gjennomføring av nye tiltak.

#### Retningslinje 6.1 -6.3:

- Handsaming av søknadar om dispensasjon i LNFR –område.
- I tillegg til krav i kap 19 for dispensasjon, bør ikkje kommunen gje dispensasjon for bustad-fritids- og utleigebygg i LNF-område utan at:
- Landbruksstyresmaktene gjev samtykke
- Tilkomst er godkjend av vegstyresmaktene
- Vatn og avlaup kan løysast på tilfredsstillande måte
- Utbygginga ikkje er i konflikt med natur- og friluftsiinteresser, eller jakt- og fiskeinteresser
- Tiltaket er i tråd med lokal byggeskikk og ikkje til skade for kulturlandskapet
- Rasfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- Støyfare må vera vurdert og funnen forsvarleg
- I område med tilrettelagde bustadfelt bør det ikkje gjevast dispensasjon for bustadbygg i LNF-område.
- Bygg i stølssameige skal ikkje delast frå bruket det er knytt til. Prinsipp i jordlova, §12, skal handhevast strengt.

Vidare skal følgjande vere teke omsyn til ved lokalisering av tiltaket:

- Nye bygg skal plasserast slik at dei minst mogeleg dannar skjemmande silhuettar og elles passar inn i landskapsbilete og naturmiljøet,
- Nye bygg skal plasserast utanfor rasfarleg område, utanfor byggjegransa for veg, og slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel langs sjø eller vassdrag,
- Nye bygg skal plasserast meir enn 100m frå verna vassdrag (målt horisontalt frå vasskanten),
- Nye bygg skal plasserast utanom dyrka eller dyrkbar jord eller samanhengande innmarksbeite,
- Søknadspliktige tiltak nærare freda kulturminne enn 30 meter skal godkjennast av kulturvernmynda.



Det skal ikkje gjevast dispensasjon for oppføring eller vesentleg utviding av bustad- og fritidshus i fjellområda over 1000 moh.

### **7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr 6)**

#### *7.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone*

- 7.1.1 I desse områda er det ikkje lov å setje i verk tiltak som vil avgrensar ålmenta sin tilgang til areala eller reduserer areala sin verdi for planter og dyr.

### **8. Omsynssoner (pbl. § 11-8)**

#### *8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8-a)*

##### 8.1.1 Støy

Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak. Krav i retningslinjer T-1442 skal leggast til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L den på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 70 dB L 5af utanfor soverom natt kl. 23-07.

##### 8.1.2 Ras og skredfare

Før det kan gjevast løyve til nye tiltak innfor omsynssone for ras- og skredfare må det gjennomførast skredfarekartlegging for å avklare reell fare og eventuelt behov for avbøtande tiltak. Skredfarekartlegging må og så langt som mogleg ta omsyn til endringar som følgje av klimaendringar.

##### 8.1.3 Flaumfare

Før eventuelle tiltak kan gjennomførast innanfor omsynssonene må det gjennomførast flaumsonekartlegging som viser at krav til tryggleik i plan- og bygningslova § 28-1 er oppfylt. Kartlegginga må og så langt som mogleg ta omsyn til endringar som følgje av klimaendringar.

Ved detaljregulering/prosjektering av tiltak i omsynssone for flaum skal det vere fokus på eventuelle behov for erosjonssikring for å hindre at bekkar tek nye løp og kapasitet i eventuelle kulvertar, eller andre kryssingspunkt for å sikre tilfredstillande kapasitet i desse.

I tillegg til omsynsoner vist på plankartet skal det generelt ikkje byggjast nærare bekkar enn 20 m, jf. punkt 2.7.

**8.2 Sone med særlege omsyn (pbl. § 11-8-c)**

Retningslinjer 8.2

- *Omsyn landskap (550)*  
Innanfor omsynssona skal landskap og natur ivaretakast, og det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere desse verdiane innanfor sona.
- *Omsyn kulturmiljø (570)*  
Innanfor omsynssona skal kulturmiljø ivaretakast, og det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere desse verdiane innanfor sona.
- *Omsyn bevaring av naturmiljø (560)*  
Alpinanlegget som ligg innanfor omsynssona skal ikkje ha drift i perioden etter fyrste helg etter 1. mai fram til 15. juni. Ved detaljregulering skal det definerast eit areal kring toppstasjonen som er utforma slik at det avgrensar arealet som naturleg er tilgjengeleg kring toppstasjonen.

**8.3 Sone der reguleringsplanar fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8-f)**

8.3.1 Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde, jf. punkt 1.2

Planid	Namn	Vedteken
2008003	Maurseth – Bruskorvet (gang/sykkelveg)	08.09.2008
2012001	Områdeplan for Fossatromma-Vøringsfossen-Fossli	31.03.2014
2014001	Revisjon av detaljplan Maurset Fjellheim	27.10.2014
2015001	Tvennlii	11.05.2016

Omsynssone der reguleringsplan og bebyggelsesplan fortsatt skal gjelda (H910)

Innanfor omsynssona skal gjeldande reguleringsplanar og bebyggelsesplan fortsatt gjelda der ikkje anna går fram av kommunedelplanen. Det bør ikkje setjast i verk tiltak som vil redusere intensjon med overordna plan.

Vedtekte reguleringsplanar og bebyggelsesplan skal fortsatt gjelde, og ved eventuell motstrid gjeld kommunedelplanens arealdel. Når det ikkje ligg føre motstrid, supplerer kommunedelplanens arealdel gjeldene reguleringsplanar og bebyggelsesplan som ikkje omhandlar vedkommande tema (faresoner, kulturminne, bevaring av natur).

Faresoner:

- **Flaum:**  
For vatn og vassdrag utanfor omsynssone flaum, må ny busetting, og vesentleg utviding av eksisterande, leggjast tilstrekkeleg høgt slik at flaumskadar vert unngått på bygg og anlegg. Ved bygging langs vassdrag skal det leggjast fram fagkyndig rapport for trygg

byggjehøgde. For ny busetting og vesentleg utviding av eksisterande bygningar innanfor omsynssone flaum skal det alltid leggjast fram fagkyndig rapport for trygg byggjehøgde.

- **Naturmangfald:**  
Omsynet til naturmangfaldet på staden skal alltid avklarast før tiltak kan igangsetjast, jf. naturmangfaldlova § 7 (prinsippa for offentleg vedtak i §§ 8 til 12). For å ivareta naturmangfaldet skal det ikkje gjennomførast tiltak i viktige naturtypar og økologiske funksjonsområde, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsipp for offentleg vedtak i §§ 8 til 12.
- **Kulturminne:**  
For at bevaringsverdige bygningar skal vedlikehaldast og takast vare på, er ein avhengig av at bygningane blir brukt. Ein ynskjer at tiltak som ikkje går ut over verneverdien kan gjennomførast under visse føresetnader. Det er viktig å påpeike at antikvariske myndigheiter skal få sakene til uttale før eit eventuelt løyve vert gitt.

