

Innholdsfortegnelse

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer (PBL § 11-9)	3
1.1	Rettsvirkning (PBL § 11-6)	3
1.2	Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)	3
1.3	Unntak fra plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)	3
1.4	Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)	3
1.5	Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9, nr. 4)	4
1.6	Universell utforming og tilgjengelighet (PBL § 11-9, nr. 5)	4
1.7	Leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 11-9, nr. 5)	4
1.8	Parkering (PBL § 11-9, nr. 5)	5
1.9	Skilt og utendørs reklame (PBL § 11-9, nr. 5)	5
1.10	Energi og klima (PBL § 11-9, nr.3 og nr. 6)	5
1.11	Bærekraftig materialvalg, bruk av tre (PBL § 11-9 nr. 8)	5
1.12	Grønnstruktur (PBL § 11-9, nr. 6)	6
1.13	Biologisk mangfold (PBL § 11-9, nr.6)	6
1.14	Landskapstilpasning, byggeskikk og estetikk (PBL § 11-9, nr. 6)	6
1.15	Bevaring av eldre/kulturhistoriske bygninger og kulturmiljøer (PBL § 11-9, nr. 7)	6
1.16	Naturfare/samfunnsikkerhet (PBL 11-9 nr. 8, jf. § 28-1)	7
1.17	Høgspenningslinjer (PBL § 11-8, nr. 5)	7
1.18	Støy og lysforurensning (PBL § 11-9, nr. 6)	7
1.19	Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)	7
1.20	Forurenset grunn og uønskede arter (PBL § 11-9, nr.6 og nr. 8)	8
1.21	Stier, turveger og skiløyper (PBL 11-9, nr. 6)	8
1.22	Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 1-8)	8
1.23	Automatisk fredede kulturminner (PBL § 11-9, nr. 7)	8
1.24	Massehåndtering og redusert tap av matjord (PBL § 11-9, nr. 8)	8
1.25	Framkommelighet for større kjøretøy – utrykning og renovasjon	9
1.26	Bestemmelsesområder (PBL § 11-9, nr. 5)	9
2	OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr. 1)	10
2.1	Boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	10
2.1.1	Boligbebyggelse – nåværende Nødvendig? Kun cimarolli	10
2.2	Fritidsboligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)	10
2.2.1	Fritidsboligbebyggelse frittliggende (nåværende)	10

2.2.2	Fritidsboligbebyggelse frittliggende (framtidig) og reguleringsendringer	10
2.2.3	Fritidsboligbebyggelse konsentrert (framtidig).....	11
2.3	Offentlig eller privat tjenesteyting (PBL § 11-7, nr. 1).....	11
2.4	Fritids- og turistformål (PBL § 11-7, nr. 1).....	11
2.5	Sentrumsformål.....	11
2.6	Idrettsanlegg (PBL § 11-7, nr. 1).....	12
2.7	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, nr. 1).....	12
2.7.1	FB/FTU Fritidsbolig (konsentrert)- og fritids- og turistformål.....	12
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)	12
3.1	Veger, gang-/sykkelveger (PBL § 11-9 nr. X)	12
3.2	Skiløyper (PBL § 11-9 nr. X)	12
3.3	Holdningsklasser, avkjørsler og byggegrenser (PBL § 11-9 nr. 5).....	13
3.4	Parkering (PBL § 11-9 nr. 5).....	13
4	Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11).....	13
4.1	LNF: Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 11-11 nr. 1)	13
4.1.1	Landbruksbebyggelse i LNF-område	14
4.2	Søknad om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak som ikke er tilknyttet landbruk/stedbunden næring i LNF-område (PBL § 19-1 og § 19-2).	14
4.2.1	Retningslinjer for alle dispensasjonssøknader i LNF-områder.....	14
4.2.2	Retningslinje for søknad om dispensasjon for bruk av masser til oppfylling i LNF.....	14
4.3	LNFR spredt fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b).....	15
4.4	LSN – LNFR spredt næringsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b, og § 11-11 nr. 2)	15
5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-7, nr. 6)	16
5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.	16
6	Hensynssoner (PBL § 11-8).....	16
6.1	Sikringssoner (H110 og H190) (PBL § 11-8, pkt. a).....	16
6.1.1	Sikringssone for Skei vannverk (H110)	16
6.1.2	Sikringssone for Helikopterlandingsplass (H190).....	16
6.2	Faresoner (H310, H320 og H370) (PBL § 11-8, pkt. a).....	16
6.2.1	Sone med reell fare for snøskred (H310_1).....	16
6.2.2	Soner med reell fare for flom (H320_1 -H320_6).....	16
6.2.3	Faresone Høgspent (370).....	17
6.3	Soner med særlig angitt hensyn (H530, H550, H560 og H570) (PBL § 11-8, pkt. c).....	17
6.3.1	Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)	17
6.3.2	Hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap (H570).....	17
6.4	Soner med båndlegging i henhold til andre lover (H720, H730 og 740) (PBL § 11-8, pkt. d) 17	17

6.4.1	Sone med båndlegging etter Lov om naturmangfold (H720).....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6.4.2	Sone med båndlegging etter Lov om kulturminner (H730).....	17
6.4.3	Sone med båndlegging etter energiloven (H740).....	18
6.5	Gjennomføringssoner, krav om felles planlegging (H810) (PBL § 11-8, pkt. e).....	18
7	Forholdet til andre arealplaner	18
7.1	Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8, pkt. f) (H910).....	18
7.2	Regulerings- og bebyggelsesplaner der kommunedelplanen går foran ved motstrid.....	18
7.3	Gjeldende reguleringsplaner i planområdet	19
7.4	Reguleringsplaner under arbeid i planområdet	19
7.5	Følgende eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner anbefales opphevet i egen prosess:	19
	VEDLEGG: Bestemmelser for skilt og utendørs reklame	21

Innledning

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

Planbestemmelsene (i ramme) er juridisk bindende. Det er også gitt retningslinjer (i kursiv) som utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn som skal vektlegges i kommunens saksbehandling.

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

Dokumentet hører sammen med plankart og **tematiske kartutsnitt** datert **XX.05.2024**.

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

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

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

1.1 Rettsvirkning (PBL § 11-6)

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

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

1.2 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

- | |
|---|
| <p>A. I områder der det er angitt plankrav kan tiltak i henhold til PBL § 20-1 første ledd og § 20-2, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan i medhold av PBL Kapittel 12. Følgende områder har plankrav: FB1, FB2 osv..... Det skal utarbeides felles reguleringsplan for X og Y Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger vist som juridisk linje (framtidig) i plankartet.</p> <p>B. For større bygge- og anleggstiltak og for tiltak som får vesentlig virkning for miljø og samfunn skal det kreves reguleringsplan jf. PBL § 12-1 2. og 3. ledd.</p> <p>C. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd. Ved regulering av idrettsformål (IDR2) skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjøres gjeldende gjennom bestemmelser.</p> |
|---|

a) Vernskog...

Felles bestemmelser for alle reguleringsplaner

- | |
|---|
| <p>D. Utnyttingsgrad for tomter og totalt bygningsvolum innenfor byggeområdene fastsettes. Det skal legges vekt på høg arealutnyttelse, men også tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljøer og adkomst til friluftsområder.</p> <p>E. Grad av utnytting skal angis i % -BYA, og i tillegg BRA der dette er formålstjenlig, og beregnes i samsvar med teknisk forskrift og veilederen «Grad av utnytting». Parkeringsplasser skal medregnes i BYA og BRA, jf. TEK17 § 5-7</p> <p>F. Detaljering av utbyggingsmønster (arkitektonisk utforming, utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, byggegrenser m.m.) skal framgå.</p> <p>G. Vann- og avløpsplan med overflatevannshåndtering skal utarbeides samtidig med planen.</p> <p>H. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder. Bestemmelser for utforming av adkomst og uteområder tas inn i planen.</p> <p>I. Det skal vises terregutslag (fylling/skjæring) og stigningsgrad for veger (max 12,5 %) og gang- og sykkelveger, samt synliggjøres at trafikkflyt og trafiksikkerhet blir godt ivarettatt.</p> <p>J. Reguleringsplaner skal legge til rette for utbygging for lav energibruk, og bruk av alternative energikilder der dette er praktisk gjennomførbart, jf. PBL § 11-9, nr. 3.</p> <p>K. Reguleringsplaner skal redegjøre for valg av bærekraftige energiløsninger.</p> <p>L. Reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser og beskrivelse av håndtering og deponering av overskuddsmasse og snø.</p> |
|---|

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

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

- | |
|---|
| <p>A. FTU4 (Skei Caravan)</p> <p>B. IDR1 (Golf)</p> |
|---|

a) For FB1, FB2, FB3, FB4 kan reguleringsendring etter forenklet prosess vurderes hvis endringen ikke går ut over hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

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

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

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

Utbyggingsavtaler skal sikre opprusting/etablering av nødvendig ledningsinfrastruktur, fellestiltak og trafikksikkerhetstiltak m.m.

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

- | |
|--|
| <p>A. Innenfor formålsområdene avsatt til framtidig arealformål kan ikke utbyggingstiltak settes i gang før det foreligger godkjent reguleringsplan for området.</p> <p>B. Før reguleringsplan for ...</p> <p>C. Før igangsettingstillatelse til tiltak på områdene SF1, SF2, SF3, SF4, FB5 kan gis, skal ny adkomstveg fra fylkesvegen være ferdigstilt/kjørbar for anleggstrafikk.</p> <p>D. Før igangsettingstillatelse til tiltak på områdene S2 kan gis, skal golfbana (Hull 10) ha blitt etablert på ny lokasjon og være spillbart. Detaljer avklares i reguleringsplan.</p> <p>E. Sjekk rekkefølgekrav i 2010-planen som ikke er løst</p> |
|--|

Forventninger til reguleringsplaner:

- | |
|---|
| <p>F. Rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan for å sikre utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur, og at grønn infrastruktur og trafikksikkerhetstiltak blir etablert.</p> <p>G. Før det kan gis ferdigattest/brukstillatelse i nye byggeområder, skal overvannshåndtering og flomsikring være opparbeidet i samsvar med rekkefølgekrav i reguleringsplan.</p> |
|---|

- a) *Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at planen får de kvalitetene som er nødvendig for at overordnede målsetninger oppnås. Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan. For å være nødvendig, må tiltaket ha en direkte tilknytning til planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller redusere en ulempe som tiltaket skaper for omgivelsen.*
- b) *Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak, og må avklare innslagspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.*

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

Planer og byggetiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med krav og anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner - og ved nybygging og ombygginger der det ikke kreves reguleringsplan - skal det vektlegges at alle fritidsboliger, næringsbygg, fellesområder, utearealer og trafikkanlegg planlegges og utformes for å kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming i etterkant.

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

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

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

- | |
|---|
| <p>A. Ved etablering av nye konsentrerte fritidsboligenheter og fritids-/turistformål skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle.</p> <p>B. For bygg med mer enn ti boenheter skal uteoppholdsarealet være minimum 250 m², på flatt eller tilnærmet flatt terreng. For utbyggingsområder som overstiger ti boenheter avsettes ytterligere minimum 15 m² pr. boenhet (fra enhet nr. 11) til felles uteoppholdsareal.</p> <p>C. Krav til felles leke- og uteoppholdsarealer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skal ha god soltilgang og ligge skjermet for trafikkavvikling |
|---|

- Skal ikke være støyutsatt, ekvivalentnivå skal ikke overstige 55 dB(A)
- Skal ligge sentralt i boligfeltet og ikke være et restareal i utkanten.
- Skal ikke plasseres nær trafo eller høyspentledninger, Trafo eller høyspentledninger skal ikke anlegges i nærhet av regulerte lekeplasser.

1.8 Parkering (PBL § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnorm/krav til parkering:	
Eneboliger	2 parkeringsplasser, beregnet til 36 m ²
Frittstående fritidsboliger	Minimum 2 plasser pr. boenhet, beregnet til 36 m ² på egen tomt
Konsentrert fritidsboligbebyggelse	Minimum 1, maksimum 2 p-plasser pr. boenhet/ soveplasser innenfor utbyggingsområde/felt. Se Thon-plan
Fritids-og turistformål/sentrumsformål	Minimum 1 plass pr. 4 soveplasser innenfor utbyggingsområde/felt. Dekkes i parkeringskjeller eller P-hus. 50 % av plassene tilrettelegges for elbilladere
Næring/tjenesteyting/handel	Minimum 1, maksimum 3 p-plass pr. 100 m ² BRA på egen tomt. Det skal tilrettelegges for adekvat sykkelparkering.

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

Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikkikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i fellesomgivelser og offentlige rom.

Bestemmelser jf. vedlegg 1 gjelder innenfor kommunedelplanens avgrensning.

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

- A. I reguleringsplaner for bolig- tjenesteytings- og næringsbebyggelse skal det redegjøres for:
- tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp utover gjeldende byggeteknisk forskrift.
 - valg av energiløsninger med lavt klimafotavtrykk.
 - tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen.
- B. Alle nye bygg skal planlegges og utformes for lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål. **Offentlige bygg skal minimum bygges i passivhusstandard.**
- C. Alle offentlige byggeprosjekter **innen offentlig tjenesteyting** skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO₂-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn. Bygg over 300 m² BRA skal ha fleksibel energiløsning, og varmes opp med fornybar energi.
- D. Det skal tilrettelegges for fleksible energiløsninger der et slikt krav er hensiktsmessig.
- E. For områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme, følger det av PBL § 27-5 tilknytningsplikt.**
- F. Myr og våtmark skal bevares
- Nye tiltak bør prosjekteres med lavt energibehov og i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.*
 - Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.*
 - Lokale ressurser (jord-, overskuddsvarme, fjernvarme mm) bør prioriteres som energiløsninger.*
 - Aktiv bruk av tak til solfangere kan tillates der dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.*

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

- A. I reguleringsplaner, og i større byggeprosjekter for bolig-, tjenesteytings- og næringsbebyggelse, skal det tilstrebes byggematerialer med lavt klimafotavtrykk, fortrinnsvis tre.
- Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO₂-avtrykk.*
 - Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres, både i fasader og bærekonstruksjoner.*

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

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

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

Det skal legges vekt på å bevare biologisk mangfold i alle plan- og byggesaker

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

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

- A. Bebyggelsen skal tilpasse seg områdets viktigste landskapstrekk som omkringliggende høydedrag, det åpne kulturlandskap, vassdrag og sammenhengende vegetasjonsbelter/grønnstruktur. Terrenginngrep skal være minst mulig og foregå på egen tomt. Lagring av utstyr og masser i LNF-formål skal unngås hvis det ikke er omsøkt.
- B. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal legges særlig vekt på at bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse i nærområdet og lokal byggeskikk.
- C. Bygningsfasader skal fortrinnsvis ha et hoveduttrykk av tre. Taktekkingsmaterialer skal fortrinnsvis ha mørke og matte farger.

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

- A. Verneverdige bygninger og bygningsmiljø og andre lokalt viktige kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
- B. Bygge- og rivningssaker, etter §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 og/ eller SEFRAK-registrerte bygninger skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
- C. Tiltak i areal vist med hensynssone H570 og tiltak som kan virke skjemmende på kulturminnet/ -miljøet i nærheten av vedtaksfredete eller automatisk fredete kulturminner (vist med hensynssone H730) og tiltak på bygninger/bygningsmiljøer regulert til bevaring i reguleringsplaner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
- a) På verneverdige bygninger fra de ulike stilepokene på 1900-tallet der bygningenes eksteriør er godt bevart skal nye tiltak utføres slik at bygningens karakter mht. volum, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige. Søknad om tiltak på verneverdige bygninger fra 1900-tallet kan forelegges regional kulturminnemyndighet til vurdering
- b) SEFRAK-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Der bygningens eksteriør er godt bevart kan Kulturminnemyndigheten gi tilråding om at bygget bør vernes eller at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.

- c) *Bygning eldre enn 1850 skal gjennomgå en lokal verne vurdering i forbindelse med saksbehandlingen etter høring hos kulturminnemyndigheten (jf. kml § 25). Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal sendes regional kulturminnemyndighet.*
- d) *Ny bebyggelse nær kulturhistoriske bygninger skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, dimensjonering, utforming og material- og fargebruk.*

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

Det skal dokumenteres at det ikke er fare for flom, jord- og flomskred, steinsprang/-ras og snøskred før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak jf. PBL § 28-1. **NVEs aktsomhetssoner med potensiell flomfare er vist som hensynssoner (H320) i plankartet.**

Ved endring av nasjonale baser etter vedtak av denne planen legges de reviderte aktsomhetssonene til grunn ved saksbehandling der det **er motstrid.**

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Kommunen krever at det gjennomføres kartlegginger, grunnundersøkelser og/eller beregninger for å dokumentere reell ras-, skred- eller flomfare for områder omfattet av hensynssonene H310 og H320 før det gis tillatelse til tiltak jf. TEK 17 § 7-2 og 7-3. B. Skred-, ras og flomsikkerhet skal dokumenteres som grunnlag for reguleringsplaner. C. For tiltak i LNF-områder eller i områder der det ikke er satt krav om reguleringsplan, skal utredning av reell fare framskaffes av søkeren/tiltakshaver som grunnlag for byggesøknaden. D. Nødvendige sikringstiltak, som fareutredningen forutsetter, skal være gjennomført før byggetillatelse gis. |
|---|
- a) *Kommunen kan, for tiltakshavers regning, kreve kontroll og kvalitetssikring av utredninger hos uavhengig tredjepart hvis det er tvil om utredningen gir et faglig akseptabelt grunnlag for fareavklaring.*

1.17 Høgspenlinjer (PBL § 11-8, nr. 5)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Bygge- og anleggstiltak nær høgspenlinjer må forholde seg til ledningseier (nettselskap) sine avstands- og sikkerhetskrav. B. Ved planer om nye bygg for varig opphold nær kraftledninger, der det kan forventes magnetfeltnivåer over 0,4 μT, skal strålefare fra høgspenlinjer beregnes og dokumenteres. |
|---|

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

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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Den til enhver tid gjeldene retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (pr. nå T-1442/2021) skal legges til grunn i reguleringsplaner og ved saksbehandling av støygenererende virksomhet eller tiltak nær eksisterende støykilder. B. Utendørs belysning på bygninger skal skjermes og retningsstyres for å unngå unødvendig strølys og lysforurensning. C. Gatelys og opplyste plasser tillates ikke hvis det ikke er omsøkt som tiltak. |
|---|

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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Utbygging kan ikke finne sted før godkjent teknisk infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert. B. Veger i bratt lende skal prosjekteres og vises med skjærings- og fyllingsfot. Stigningsgrad på samleveger bør ikke overstige 10 %. C. Ved oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygging av eksisterende bebyggelse, er hovedprinsippet at overvann skal håndteres lokalt. Dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annen faglig tilrådd måte. D. Naturlige flomveger med tilhørende vegetasjonsbelter skal bevares, slik at risiko for overvannsflom reduseres. |
|---|

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

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

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

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

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

Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, er det viktig å legge inn løsninger for turstier og skiløyper. Det skal synliggjøres hvor løyper og stier kobles sammen med tursti- og løypenett utenfor området som reguleres.

1.22 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 1-8)

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

- A. Byggegrense fra vatn/sjøer, mindre elver og større bekker med helårs vannføring er 50 meter
- B. Minimumsavstand til mindre bekker er 20 meter.
- C. Byggegrensene gjelder såfremt annen byggegrense ikke er fastsatt i gjeldene reguleringsplan.

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

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

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

- A. Bygge- og anleggstiltak skal planlegges med sikte på intern massebalanse i prosjektet. Reguleringsplaner skal vise plassering av massene i planområdet og planbeskrivelsen skal vise hvor evt. overskuddsmasser skal mellomlagres/disponeres/deponeres, også utenfor planområdet.
- B. For alle massedeponeringer større enn 10 daa og/eller fyllingshøyde mer enn 5 meter skal det utarbeides reguleringsplan.
- C. Når arealer med dyrka mark tas i bruk til andre formål skal matjordlagene flyttes / tas vare på, slik at disse kan nyttes til matproduksjon/reetablering av jordbruksarealer *.

Disponering/deponering av rene masser i LNF mindre enn 10 daa og/eller med fyllingshøyde mindre enn 5 m kan behandles som dispensasjon ut fra retningslinjene gitt i pkt. 4.2.6. Ved konflikt med viktige interesser eller når tiltaket er i strid med retningslinjene skal det kreves reguleringsplan.

**) Se Bioforsk rapport Vol.10 nr.12 2015 for faglige vurderinger vedr. flytting av jordsmonn.*

1.25 Framkommelighet for større kjøretøy – utrykning og renovasjon

- A. Framkommelighet og snumulighet for nødetaer og større kjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaker.
- B. Plass til renovasjon og evt. valg av fellesløsning skal framkomme i alle reguleringsplaner.

Renovasjonnsselskapet bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosesser.

1.26 Bestemmelsesområder (PBL § 11-9, nr. 5)

BO#01 «Byggegrense mot fjellet/bygda»

BO#02 ?

BO#03 Skei sentrumsområde (Hvor blir dette avgrenset?)

- A. Innenfor bestemmelsesområdet kan det ved reguleringsendring tillates kontorer, forretninger, bevertningssteder, herberg-/hotellvirksomhet, privat/offentlig tjenesteyting, næringsvirksomhet, garasjeanlegg og konsentrert bolig-/fritidsboligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- B. Detaljvarehandel skal plasseres i sentrumsområdet.
- C. Reguleringsplaner som inneholder detaljvarehandel når det samlede bruksarealet i sentrumssonen overstiger 5000 m² forutsetter en utfyllende handelsanalyse.
- D. Det forventes høy utnyttingsgrad i nye reguleringsplaner og ved reguleringsendringer.
- E. Majoriteten av nye boenheter skal være utformet etter prinsippene om universell utforming/ livsløpsstandard.
- F. Grøntområder/møteplasser, kulturmiljøer skal opprettholdes eller vitaliseres.
- G. Parkeringskrav (avklares i reguleringsplan). Norm: OSB står også i pkt. 1.8.
- Konsentrert fritidsbebyggelse: Minimum 0,5 p-plasser og maksimum 1 p-plasser pr. boenhet. Minimum 75 % av plassene skal plasseres under bakken eller i p-hus, og tilrettelegges for el-billading.
 - Dagligvareforretning: Min. 1,5 og maks. 3 p-plasser pr. 100 m²/ samlet BRA bygningsmasse.
 - Kontor/næring med publikumsbesøk: Min. 1,5 og maks. 4 p-plasser pr. 100 m²/ samlet BRA bygningsmasse.
 - Kontor/næring uten publikumsbesøk: Min. 1, maks 2 p-plasser pr. 2 ansatte.
- H. Det skal, der kommunen finner det formålstjenlig, tilrettelegges for parkering for kollektivreisende, - herunder trygg sykkelparkering, fortrinnsvis under tak.

Retningslinjer:

- a) *Parkering bør legges under bakken eller i bakkant av bebyggelsen for høy arealutnyttelse og økt tilgjengelighet/attraktivitet i sentrum.*

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

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

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

2.1.1 Boligbebyggelse – nåværende Nødvendig? Kun cimarolli

Bestemmelsene gjelder for videreførte områder med arealformålet nåværende boligbebyggelse der det ikke foreligger godkjent reguleringsplan eller er satt krav om reguleringsplan.

- A. Det tillates kun en boenhet pr. eiendom. Enebolig med sekundærenhet som del av bygningskroppen kan tillates.
- B. Maksimalt tillatt BYA = 15 % pr. eiendom dog ikke BRA over 300 m².
- C. Hovedhus, garasje og uthus skal ha et mest mulig ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger. Garasje og uthus skal underordne seg hovedhuset.
- D. Bebyggelsen skal ha saltak med tradisjonelt takutstikk og tekkes med matt materiale.
- E. For boligbygg skal mønehøyde være maksimum 8,50 m og gesimshøyde maksimum være 6,50 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- F. Frittstående garasjes mønehøyde skal ikke overstige 5,00 m og gesimshøyde ikke 3,00 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Garasjer skal ikke innredes for beboelse.
- G. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for garasje er 50 m².
- H. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,50 m for fylling og 2,0 m for skjæring.
- I. Krav til parkering jf. pkt. 1.8.
- J. Overvannshåndtering jf. pkt. 1.19

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

Bestemmelsene gjelder nye formålsområder for fritidsbebyggelse og ved endring av vedtatt reguleringsplan.

2.2.1 Fritidsboligbebyggelse frittliggende (nåværende)

Reguleringsbestemmelser fastsatt i reguleringsplan gir rammer for tiltak. For nåværende fritidsboliger som ikke inngår i vedtatt reguleringsplan gjelder retningslinjene i pkt 2.2.2.

a) Ved fortetting i form av deling av eksisterende fritidsboligeiendom forutsettes planendring.

2.2.2 Fritidsboligbebyggelse frittliggende (framtidig) og reguleringsendringer

- A. For områder avsatt til framtidig fritidsboligbebyggelse skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. tabellen under.
- B. Noe om reguleringsendringer og retningslinjer?

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

FB1	
FB2	
FB3	
FB4	

Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

- a) Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver eiendom: hytte, anneks og uthus/garasje, som en bruksenhet. Uavhengig av om tomten har vegadkomst skal det medregnes 2 utvendige biloppstillingsplasser (36 m²) i BRA og BYA.
- b) Samlet kan hytte, anneks og uthus ha maksimalt bruksareal (BRA) = 194 m² pluss parkering (36 m²) = Total BRA 230 m² pr. tomt. Forutsatt nærmere vurdering i planprosessen kan det åpnes for noe større bygningsvolum og hytter med ramloft/oppstuggu. Ramloftdelen tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,00 m.

- c) Kommunens «Byggeskikkveileder for fritidsbebyggelse» legges til grunn for bestemmelser for utforming.
- d) Anneks og uthus skal tilpasses og underordne seg hytta i størrelse. Anneks skal ikke overstige 25 m² bebygd areal. Uthus/garasje skal ikke overstige 20 m².
- e) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,50 m fra overkant grunnmur. Synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm.
- f) Takform skal følge tradisjonell byggeskikk og som hovedregel ha saltak, med tradisjonelt takutstikk og takvinkel mellom 18 og 32 grader. Taktekking i matt utførelse.
- g) Veger og bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.
- h) Terreng med større helling enn 1:4 skal ikke reguleres til utbyggingsformål. Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bygges ut.
- i) På bratte tomter hvor det ligger til rette for hytter med sokkel/avtrappet bebyggelse, skal dette gå fram av reguleringsplanen.
- j) Det tillates ikke planering av arealer utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger og atkomstveger.
- k) Ny bebyggelse bør tilpasses evt. eksisterende bebyggelse.
- l) Nye planområder skal vise interne turstier og skiløyper.
- m) Bestemmelser for evt. gjerder fastsettes etter samråd med beiterettighetshavere.

2.2.3 Fritidsboligbebyggelse konsentrert (framtidig)

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

FB5	(hotellvegen)
-----	---------------

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

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

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

- a) Skei Fjellkirke

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

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

Fellesbestemmelser til FTU:

- | | |
|----|--|
| A. | For områdene FTU1,3,5 og 6 skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. |
| B. | Området FTU4 (Skei caravan) kan nyttes til oppstilling av campingvogner med reverserbare spikertelt, bobiler og telting. Brannsikkerhet skal ivaretas ved å opprettholde minimum 4 meter mellom enhetene. Helårs bosetting/ mini-/microhus krever særskilt tillatelse jf. TEK17 1-2 annet ledd. For et mindre nybygg/påbygg for fellesfunksjoner (max. 100 m ² BRA) kan det gis unntak fra plankrav, såfremt tiltaket ikke faller inn under pkt. 1.2 bokstav B. |
| C. | Forurensningsfare og trafikkavvikling skal tillegges vekt i saksbehandlingen. |

Særskilte krav til reguleringsplanarbeidet:

FTU1	
FTU3	
FTU5	
FTU6	

2.5 Sentrumsformål

Framtidige områder avsatt til sentrumsformål er markert på plankartet med bokstavene **SF**.

Fellesbestemmelser til SF:

- | |
|---|
| A. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. |
| B. |

Særskilte krav til reguleringsplanarbeidet:

SF1	
SF2	
SF3	
SF4	

Tilrettelegging av aktiviteter og tilbud for funksjonsnedsatte.

2.6 Idrettsanlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg» nåværende omfatter eksisterende arealbruk, og to områder med arealbruksformål «Idrettsanlegg - framtidig» for videreføring av «Idrettsanlegg – framtidig» på golfområde oppe på flata mot Torsdalen (IDR2).

- | |
|--|
| A. IDR1 (Golf): Opparbeiding av golfanlegg er søknadspliktig tiltak. Ved saksbehandling skal det sikres etterbruk landbruk. |
| B. IDR2 (Golf): Ved omlegging av banestruktur og/eller andre søknadspliktige tiltak skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. |

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

Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplan for idrettsanlegg

- Flombekker skal utredes
- Skiløyper og stier sikres i planarbeidet
- Myr hensyntas ved å unngå inngrep som reduserer myrenes funksjon.

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

2.7.1 FB/FTU Fritidsbolig (konsentrert)- og fritids- og turistformål

- | |
|---|
| A. FB/FTU: For området skal det utarbeides detaljreguleringsplan med VAO-plan, jf. PBL § 11-9, nr. 1. |
| B. Konsentrert utbygging, høy arealutnyttelse. |
| C. Prosentfordeling eller etasjefordeling for fordeling... |
| D. Parkering |
| E. Adkomst |

Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplan for kombinert

- Flombekker skal utredes

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

Nye veger, gang-/sykkelveger og skiløyper er vist med røde linjesymboler i plankartet.

3.1 Veger og gang-/sykkelveger (PBL § 11-9 nr. 5)

KV1 Ny adkomst Sentrum/Segalstad seter
GSV1

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

3.2 Skiløyper (PBL § 11-9 nr. 5)

Før tilrettelegging av nye skiløyper kan starte, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for tiltaket, jf. PBL § 11-9, nr. 1.

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

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

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

Funksjonsklasse for fylkesvegen er markert på plankartet.

- | |
|---|
| <p>A. Alle tiltak som berører fylkesvegen må godkjennes av Innlandet fylkeskommune før bygging.</p> <p>B. Nye avkjørsler fra fylkesveg skal plasseres og utformes i samråd med fylkesvegmyndigheten og i henhold til HBN 100.</p> |
|---|

3.4 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Arealbruksformålet parkering omfatter nåværende og framtidige områder for parkering/utfartsparkering. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser/utfartsparkeringer (7 stk flater)

- | |
|--|
| <p>A. For områdene P1, P2... skal det utarbeides detaljreguleringsplan med overvannsplan, jf. PBL § 11-9, nr. 1.</p> <p>B. Nye avkjørsler fra fylkesveg skal plasseres og utformes i samråd med fylkesvegmyndigheten og i henhold til HBN 100.</p> |
|--|

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

Bestemmelsene gjelder i alle arealer som på kommunedelplankartet er vist som LNF-område. Retningslinjene for LNF-formålet brukes som grunnlag for tillatelser til tiltak tilknyttet stedbunden næring, og for vurdering av om en søknad om dispensasjon behandles som forenklet dispensasjon eller krever en mer omfattende behandling.

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

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

Retningslinjer:

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

4.1.1 Landbruksbebyggelse i LNF-område

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, driftsbygninger, seterhus og/eller skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, samt anlegg for foredling av egenproduserte produkter.

A. Ved lokalisering av nye bygg i landbruket skal hensynet til jordvern og landskap tillegges stor vekt.

Retningslinjer:

- a) Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruksdriften. Veileder H-2401 (2017) «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Faller tiltaket utenom, må søknaden behandles som dispensasjon eller det vil bli satt krav om reguleringsplan.
- b) Ved restaurering eller etablering av ny gårdsbebyggelse, bør en tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk.

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

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

4.2.1 Retningslinjer for alle dispensasjonssøknader i LNF-områder

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

For alle dispensasjoner i LNF-område skal følgende vilkår dokumenteres og være oppfylt:

- c) Ikke medføre nedbygging/omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord, eller kunne medføre driftsulemper for landbruksdrift.
- d) Ikke ligge innenfor byggeforbudssone langs vassdrag. Mindre tiltak på eksisterende bygninger kan tillates dersom tiltaket ikke er nærmere vassdraget, ikke er til hinder for den frie ferdselen langs vassdraget eller har andre negative konsekvenser.
- e) Ikke medføre inngrep i eller komme i konflikt med kulturminneinteresser.
- f) Ikke gi uheldig landskapsvirkning/silhuettvirkning
- g) Ikke omfattes av hensynssoner angitt i arealplankartet. Hvis tiltaket omfattes av hensynssone, må utredning/undersøkelser påregnes for å avklare det hensynet sonen angir før vedtak.
- h) Vurdering av alternativ plassering og begrunnelse for valg av ønsket plassering skal framkomme av søknaden.
- i) Ikke medføre negativ virkning på biologisk mangfold.
- j) I områder med, eller nær, viktige masse-/ mineralforekomster skal det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene.

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

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

- a) Deponering av rene masser med mindre enn 5 meter terrengavvik og mindre enn 10 daa utstrekning kan behandles som dispensasjon, jf. pkt 1.24.
- b) Massedeponier på dyrka/dyrkbar mark skal behandles etter jordloven § 9, omdisponering av jord.
- c) Alle deponiområder må forelegges kulturminnemyndigheten før vedtak (KML §§ 3,6,8 og 9).
- d) Det skal tas hensyn til kulturlandskapet og landskapstilpasning, biologisk mangfold og fare for avrenning til vassdrag i saksbehandlingen.

- e) Ferdig planert terreng bør ikke ha større helling enn 1:6 hvis arealene skal istandsettes til dyrka mark. For beite: ikke brattere enn 1:3.
- f) Det kan settes vilkår om og kreves dokumentasjon på at tilkjørte masser ikke inneholder svartelista arter/fremmede organismer.
- g) Søknaden skal angi tidsramme for tiltaket og avbøtende tiltak.
- h) Situasjonsplan med terrengprofiler skal vedlegges søknaden.
- i) Ureine masser skal leveres på godkjent avfallsdeponi.

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

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

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

Setereiendommer med arealbruksformål LNFSN – nåværende er vist på plankartet og framgår av opplistingen under.

- a) Gjennom byggesøknad kan det tillates rivning, gjenoppbygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse, samt oppføring av mindre uthus.
- b) Ved omfattende restaurering/hovedombygging skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner og material- og fargebruk bevares. Tiltak skal tilpasses tradisjonell og lokal byggeskikk - og seterlandskapet generelt.
- c) Seterpreget skal bevares som del av kulturlandskapet, og bygninger skal ha utforming og karakter som gjenspeiler dagens eller tradisjonell bygningstype når det gjelder volum, takform, møneretning, taktekking og material- og fargevalg.
- d) Høyde
- e) Utnyttingsgrad/parkering
- f) Infrastruktur
- g) Innenfor arealbruksformål LNFSN – nåværende, tillates ikke opprettelse av nye større bygninger uten at dette er avklart gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

- a) Søknad om tiltak som berører SEFRAK-registerte bygg og nyere bygg med arkitektonisk verdi skal behandles med høringsrunde hos fylkeskommunal kulturminneforvaltning.
- b) Ved tiltak på setertun som grenser til dyrka mark, skal det vurderes om landbruksmessige forhold skal sette begrensninger for tillatelsen. Situasjonsplan med terrengprofiler skal vedlegges søknaden.
- c) Koier, vogner og brakker som skal stå på stedet mer enn 2 år er søknadspliktig tiltak, jf. pbl § 20-4 bokstav c. 2 mnd= meldeplikt?

Følgende setrer er avsatt som LSN:

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

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

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

- | |
|--|
| <p>A. Vannkvaliteten i alle vassdrag av skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende kvalitet mht. bading og rekreasjon, fiske og jordvanning.</p> <p>B. Grusuttak, utfyllinger eller inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs elver og vassdrag er ikke tillatt.</p> <p>C. Vegetasjon langs elvebredder og i strandsoner skal bevares. Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte som ikke noe sted må være mindre enn 6 m bredt, jfr. vannressurslovens § 11.</p> <p>D. I forbindelse med kryssing av bekker og elver, skal kulverter, stikkrenner og evt. andre konstruksjoner etableres raskt, slik at perioden med slamtransport blir kortest mulig.</p> <p>E. For varig verna vassdrag gjelder <i>Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag</i>.</p> <p>a) <i>Tiltak i vassdrag er søknadspliktig og skal oversendes sektormyndighetene for behandling etter vannressursloven og lov om laksefisk og innlandsfisk med tilhørende forskrifter.</i></p> <p>b) <i>Enkel tilrettelegging i strandsonen for tilgang for allmennheten og økt tilgjengelighet for mennesker med funksjonsnedsettelse, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Allment tilgjengelige tiltak i og ved vassdrag er søknadspliktig, behandles som dispensasjon, og skal sendes sektormyndighetene på høring.</i></p> |
|--|

6 Hensynssoner (PBL § 11-8)

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

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

6.1.1 Sikringssone for Skei vannverk (H110)

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

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

6.1.2 Sikringssone for Helikopterlandingsplass (H190)

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

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

For hensynssone H310 og H320 gjelder pkt. 1.16 i de generelle bestemmelsene.
--

6.2.1 Sone med reell fare for snøskred (H310_1)

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

6.2.2 Soner med reell fare for flom (H320_1 -H320_6)

H320_1 – H320_6 (Skeiselve og sidevassdrag til Skeiselve) Se pkt. 1.16

(H320_X) er påført et område **der reell fare er utredet**. Tiltak i disse sonene fordrer sikringstiltak i tråd med utredningen/rapporten for sona, og evt. tilleggsutredning som tilfredsstiller sikkerhetskravet i byggt teknisk forskrift, før det kan gis tillatelse til bygge-/anleggstiltak.

6.2.3 Faresone Høgspent (370)

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

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

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

Generelle retningslinjer for hensynssonene:

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

6.3.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

Hensynssonene (H560_01-XX) er vist på plankartet og viser områder som har viktige naturkvaliteter i henhold til Miljødirektoratets «Naturbase» og MIS-registreringer.

Retningslinjer:

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

Utvalgte naturtyper:

- Slåttemark – XX forekomster (H560_01 – H560_XX)
- Slåttemyr – XX forekomster (H560_XX - H560_XX)

Naturtyper:

- Naturtyper – XX forekomster (H560_XX – H560_XX)
- Naturbeitemark – 2 forekomster (H560_XX – H560_XX)

6.3.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap (H570)

Hensynssoner for bevaring av bygnings- og/eller kulturmiljøer og helhetlige kulturlandskap går fram av **vedtatte reguleringsplaner**. Sikringssone i uregulert område framgår av plankartet:

- Norges eldste golfutslagspunkt H570_01
- Kulturmiljø/setermiljø H570

Retningslinje:

- a) *All arealbruk og ferdsel skal ta hensyn til kulturlandskapet og kulturminneinteressene i området. En viser også til planbestemmelsenes pkt. 1.15.*

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

6.4.1 Sone med båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven (kml) §§ 4, 6 og 8. Kjente automatisk fredede kulturminner er, med tillegg av den den lovfestede sikringssonen på 5 m, båndlagt etter kulturminneloven, og vises som hensynssone D (H730).

Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Automatisk fredet kulturminne med sikringssone, 2 stk.
(H730_01 (kullgrop)– H730_02 (fangsanlegg))

- A. Det er for område båndlagt etter kulturminneloven og omfattet av hensynssone (H730) ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak innenfor H730 krever særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene og følgelig dispensasjon etter kulturminneloven.
- B. Ved tiltak nær hensynssone H730, plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

6.4.2 Sone med båndlegging etter energiloven (H740)

Soner langs regional høgspektlinje (H740 Regional kraftlinje)

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

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

6.5 Gjennomføringssoner, krav om felles planlegging (H810) (PBL § 11-8, pkt. e)

Håper denne kan utgå ved å ta inn bestemmelse i pkt. 1.2

For områder i tilknytning til eksisterende bygge- og anleggsområder påført hensynssone H810 stilles det krav om felles planlegging for hvert hensynssonefelt.

7 Forholdet til andre arealplaner

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

Hensynssonene omfatter de reguleringsplaner som er vurdert til ikke å være i motstrid med kommuneplanens arealdel og heller ikke er i strid med nasjonale og regionale føringer. Disse reguleringsplanene gjelder foran bestemmelser til arealformålet i kommunedelplanen.

H910_202003	202003	Detaljregulering Skeislia Familietun	27.05.2021
H910_			

7.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner der kommunedelplanen går foran ved motstrid

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

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

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

7.3 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
L12.181	Reguleringsplan for Nersetra Endring Gjerdebestemmelse	23.11.2005 15.02.2024
L12.185	Reguleringsplan for Fjerdrum seter m.m.	24.04.2008
L12.176	Bokstad seter m.m.	25.09.2003
L12.176-1	Mindre endring (Tindelykkja)	19.10.2018
L12.176-2	Skeibo (del av Bokstad seter)	26.11.2009
L12.176	Mindre endring Gjerdebestemmelse	13.11.2015
201703	B5 Bokstad seter (Hagentomta)	05.07.2017
L12.171	Reguleringsplan for heisanlegget	04.05.1999
L12.166	Reguleringsplan for Skei apartment	31.03.1998
L12.173	Reguleringsplan for Enge- og Myhre seter	15.03.2011
L12.159	Sør-Skei H4 og H5	10.05.1994
201601	Detaljreguleringsplan for Gjefselykkja	15.06.2017
201502	OTG Skeikampen	31.05.2018
L12.165	Skei senter	08.04.1997
L12.174	Skei fjellandsby	18.09.2001
L12.174- X	Ælgen (del av Skei fjellandsby)	26.11.2009
201504	Detaljregulering for gnr 201 bnr 62 og 63	26.05.2016
201104	Områdereguleringsplan for Skei sør	25.09.2014
201104-1	Gang- og sykkelveg Sør-Skeivegen – Segalstadsetervegen	14.04.2019
201104-2	Reguleringsplan for Slåseter hyttegrend etappe 3.	07.02.2020
201104-03	Slåseter panorama	13.11.2020
201104-04	Reguleringsplan for Slåseter hyttegrend etappe 2.	16.11.2018
201104 -05	Mindre endring Skei seter	11.02.2022
201104 -06	Skeiporten hyttegrend (H31)	17.09.2021
201503001 201503002 201503003 201503004	Detaljregulering for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33 (i områdeplan for Skei sør)	16.06.2016, 15.06ESA.2017
201702	Helårsveg på deler av Torsdalsvegen	09.03.2018
201701	Gang- og sykkelveg Vaskerikrysset – Fjellandsbyen	31.05.2018
L13.302	Reguleringsplan Skeikampen hyttegrend	18.08.1999
201606	Skei sør, adkomsten til Skeikampen skiareana	27.09.2018
202003	Detaljregulering Skeislia Familietun	27.05.2021

7.4 Reguleringsplaner under arbeid i planområdet

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

7.5 Følgende eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner anbefales opphevet i egen prosess:

Plan ID	Plannavn	Vedtaks år	Merknader
L12.159	Sør-Skei H4 og H5	10.05.1994	Byggeområder inngår i områdeplan Skei sør. LNF og skiløyper går fram av denne delplanen.
L12.165	Skei senter	08.04.1997	Utbygd. Evt. nye tiltak utløser krav om reguleringsplan.

L12.166	Reguleringsplan for Skei apartment	31.03.1998	Utbygd. Evt. nye tiltak utløser krav om reguleringsplan.
L12.171	Reguleringsplan for heisanlegget	04.05.1999	Nåværende og framtidig heisanlegg går fram av denne delplanen.
L12.185	Reguleringsplan for Fjerdrum seter m.m.	24.04.2008	Arealbruk m/bestemmelser går fram av denne delplanen.
L13.302	Reguleringsplan Skeikampen hyttegrend	18.08.1999	

VEDLEGG: Bestemmelser for skilt og utendørs reklame

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

Bestemmelsene gjelder for kommuneplanens avgrensning, jf. 1.9 Inntil kommunedelplanene (jf. pkt 1.1. A) er revidert gjelder lokal vedtekt (2006) for disse områdene.

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

1. Søknad.

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

2. Reklameinnretninger – områdehensyn.

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

3. Utformingskriterier.

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

i) Innvendige og utvendige transparenter/dekor på vinduer må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører. Plakater og liknende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte.

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

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

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

4. Vedlikehold og fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

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

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

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