



Reguleringsplan for Flåmyrane III

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 20220001

Varsel om oppstart av planarbeid	24.01.23
1.gongshandsaming i planutvalet	30.10.24 (sak 121/24)
Høyring og offentlig ettersyn	29.11.24 - 23.01.25
2.gongshandsaming i planutvalet	30.04.25 (sak 60/25)
Handsaming i kommunestyret	27.05.25 (sak 51/25)
Ny 2.gongshandsaming i planutvalet	24.09.25 (sak 105/25)
Handsaming i kommunestyret og endeleg vedtak	21.10.25 (sak 83/25)

1. Føremålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for nye fritidsbusetnadar i eksisterande og etablere nytt felt, med tilhøyrande infrastruktur. Grøne drag og naturlege element vil i stor grad bli vektlagt for å redusere eksponeringa i landskapet. Planen legg òg til rette for å skape god tilgjengelegheit i feltet, samt tilknytning til løypenettet. Området regulerast til fylgjande føremål jf. plan- og bygningsloven:

Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

FBF	Fritidsbusetnad - frittliggande (1121)
SKI	Skiløypetrasé (1420)
EA	Energianlegg (1510)
VA	Vatn- og avlaupsanlegg (1540)
RA	Renovasjonsanlegg (1550)
ØK	Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

KV	Køyreveg (2011)
AVG	Annan veggrunn - grøntareal (2019)
P	Parkering (2080)

Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

BG	Blågrønstruktur (3002)
TV	Turveg (3031)
FRI	Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

FL	Friluftsmål (5130)
LO	Særlege landskapsomsyn (5500)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR. 6)

NSV	Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
-----	--------------------------------------

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Automatisk freda kulturminne

- a) Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga jf. § 8, andre ledd i Kulturminnelova av 9. juni 1978.

2.2 Utforming

- a) Det er ikkje tillete å setje opp flaggstong, portalar, gjerde/hekk, solcelle på stativ, frittståande levegg og andre frittståande konstruksjonar. Gjerde til sikring av utsette stadar skal vurderast av kommunen i samband med søknad om rammeløyve.
- b) Fellesanlegg og felles uteområde skal gjevast mest mogleg universell utforming.

2.3 Krav til funksjon

- a) Brannhydrantar skal plasserast i samsvar med teknisk plan, og maksimalt 250 m frå nye bueiningar, inntil køyreveggar av gjennomgåande standard «landbruksveg klasse 3». Hydrantane skal plasserast maksimalt 0,5 m frå vegkanten, og markerast med skiltpåle på minst 2,0 m over høgda til veg.
- b) Det er høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg i samsvar med teknisk plan. VAO-grøfter, straum eller fiber kan etablerast innanfor for alle føremål. Arbeidet skal utførast med skånsam terrengbehandling.
- c) Alle einingar skal koplust til vatn- og avlaupsanlegget i området.

2.4 Miljøkrav

- a) Unngå flytting av jordmassar ut av planområdet for å hindre spreiding av framande artar
- b) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ein skal ta vare på monumentale furutre, så langt det let seg gjera. Det skal nyttast stadeigen plantemateriell ved revegetering, og tilsåing.

2.5 Myr og naturmangfald

- a) For å unngå negativ påverknad på naturmangfald skal furutre og dødved stå/liggje urørt i størst mogleg grad.
- b) Det skal ikkje byggjast på intakt myr og våtmark slik det kjem fram av plankartet, og drenering/grøfting er ikkje tillate. Det kan leggjast veg, infrastruktur, skiløyper, tursti og liknande over myr under føresetnad at den økologiske funksjonen til myra ikkje vert vesentleg forringa og ein følgjer desse føresegnene:
 - Veg, vatn- og avlaupstraséar som kryssar myr skal etablerast på ein slik måte at myras eigenskap og vassbalanse oppretthaldast. Myrmassar som fjernast ved etablering av VA-trasé skal leggjast tilbake. I vegtrasé skal myrmassar som fjernast leggjast inntil vegkropp på ein slik måte at ein opprettheld myras funksjon best mogleg.
 - Skiløype over myr kan leggjast til rette med kavledekke.
 - Tursti kan leggjast på myra ved klopping eller gangbruer. Omdisponering av myr og våtmark skal alltid rapporterast i klimarekneskap til kommunen
 - Der veg blir lagt på eller i nærleik til myrdrag, må masseseseparasjonsduk (geotekstil) nyttast inn mot vegkroppen for å unngå infiltrasjon av massar.

2.6 Klimatilpassing

- a) Overvatn skal handterast i medhald av tretrinnsstrategien og føringar i Tek 17 § 7.1 der grunnforholda tilseier det.
- b) Bekkar, bekkedrag, myrar og vassvegar skal oppretthaldast. Flaumvegar skal dimensjonerast for 100-årsflaum med klimafaktor 1,5. Ivareta eksisterande flaumvegar og avsette nye. Veg skal ikkje brukast som flaumveg. Ta vare på bekkar. Bekkelukking er ikkje tillate.

2.7 Støy

- a) Anleggsdrift avgrensast til mellom kl. 07.00-19.00, og det skal ikkje vera anleggsdrift laurdag/sondag, og ikkje i fellesferien, påske eller raude dagar.
- b) Anleggsarbeidet skal fylgje *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*

3. Krav til dokumentasjon

3.1 Dokumentasjon til søknad om løyve til tiltak

3.1.1 Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for omsøkte tiltak innanfor bygningar skal syne:

- a) Plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyning frå veg
- b) Uteopphaldsareal
- c) Parkering
- d) Tilkomst frå parkering til inngangsparti
- e) Det skal synast manøvreringsareal
- f) Terrengsnitt på biloppstillingsplass og tilkomstveg
- g) Eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
- h) Terrengsnitt frå alle fire sider av hovudbygning med eksisterande og nytt terreng
- i) Overvasshandtering
- j) Inngrepsfrie område
- k) Traséar for anlegg i grunnen (VA- og straumtilkopling)
- l) Sikringstiltak mot bratte skrentar, både terrengsikring og sikring mot fall
- m) Areal til snøopplag
- n) Blågrøn faktor

3.1.2 Teknisk VAO-plan for heile planområdet i målestokk 1:1000 skal syne:

- a) Kabelgrøfter og vegljøs, trafo og koplingsskåp
- b) Køyreveggar med oppbygging i snitt
- c) Grøfter med vass- og avløpsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordelar og tekniske installasjonar i samband med VA-nett.
- d) Lokalisering av brannhydrantar
- e) Lokalisering og utforming av overvassanlegg (renner, kanalar, sluk, kummar, infiltrasjonsområde, fordrygingsanlegg)

3.2 Dokumentasjon til søknad om løyve til bruk

Saman med søknad om ferdigattest skal det sendast inn:

- a) Oppmålingsdata etter gjeldande sosi-standard som inneheld:
 - Plassering av bygg, yttervegg, mønelinje og takkant
 - Kantar i køyre- og gangveggar, plassar med fast dekke, terrassar
 - Murar
 - Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, VA)
 - Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
 - Vassgrøfter, basseng og andre vassanlegg
- b) Kart som samanstillar oppmålingsdata i punkt a) og godkjent utomhusplan (jf. § 3.1.1) som tydeleg viser avvik mellom plan og ferdig situasjon.
- c) Kart som samanstillar oppmålingsdata i punkt a) og godkjent teknisk plan (jf. § 3.1.2) som tydeleg syner avvik mellom plan og ferdig situasjon.
- d) Dokumentasjon for gjennomført revegeteringstiltak.

4. Føresegner for arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- a) Samla utnytting per tomt skal ikkje overstige 25% BYA, særskilte krav kjem fram av tabell §4.1.2 c) og §4.1.4 e). Parkering er ikkje medrekna i m²-BYA, men reknast med i %-BYA. Parkeringsareal per bueining utgjer 36 m².

- b) Maksimal mønehøgd på hovudbygg er 6,5 m og for anneks/uthus/garasje 4,0 m, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Synleg grunnmur høgare enn 0,5 m må forblendast. I FBF11 og FTU er mønehøgd oppgjevne frå OKgol.
- c) For tomter med krav om sokkel skal det fyllast inntil grunnmur som ligg under opphavleg terreng. Fasaden skal vera forblenda med stein eller tre.
- d) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljø. Møneretning skal fylgje høgdekotene.
- e) Bygningar skal ha ståande/liggjande kledning eller laft, og skal ha dempa bruntonar eller naturleg gråning. Anna materiale skal vera forblenda med naturstein eller tre. Vindskier skal ha same farge som vegg. Det skal ikkje vera kontrastar frå veggfargen på glasomramming og andre detaljar på bygget. Utvendige installasjonar som varmepumper og tilsvarande skal ikkje ha kontrastfarge til resten av bygget.
- f) Takkonstruksjonen skal vera enten saltak mellom 25-35 grader eller pulttak med maks 35 grader. Ved pulttak skal ikkje høgaste punkt overstige maks mønehøgde. Taktekking skal vera grønt gras, sedum eller liknande. Det skal nyttast frøblanding utan framandartar, og den skal vera tilpassa dei klimatiske tilhøva. Takutstikk skal minst vera 40 cm ut frå ytterkant vegg på alle sider av bygget.
- g) Solcellepanel med ikkje-reflekterande overflate på tak og vegg er tillete.
- h) Utearealet på tomt skal ha naturleg utforming, med stadeigen vegetasjon. Om areal skal såast, må det brukast frøblanding med stadeigne artar, tilpassa dei klimatiske tilhøva. Det er ikkje høve til å opparbeide plenareal eller å innføre framande artar.
- i) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per bueining. Snuplass bør etablerast på eige tomt.
- j) Plassering av avkøyering er synt med piler. Desse er rettleiande, og kan fråvikast i situasjonsplan.
- k) Det kan monterast maksimalt 2 ljospunkt per frittliggjande fritidsbustad. Ljospunktet skal vera montert på vegg, og ha skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillete. Dette gjeld òg ved utbygging av eksisterande ljospunkt.
- l) Jordskjerings og fyllingar på meir enn 1,5 m over opphavleg terreng skal trappast.
- m) Ved opparbeiding av tomt skal naturleg terreng ivaretakast så langt det let seg gjera. Massar skal ikkje mellomlagrast på inngrepsfri sone.

4.1.2 Fritidsbusetnadar – frittliggjande (FBF1, FBF4, FBF6, FBF7, FBF9, FBF10, FBF12-20, FBF22-25)

Punkt a er generelle føresegner. Særskilte krav kjem fram av b) tabell 1.

- a) Maksimal BYA skal ikkje overstige 25 % BYA , inntil 160 m²-BYA per tomt. Det er høve til å etablere inntil to separate bygg per tomt.
- b) Særskilte krav:

Tabell 1.

FELT	TOMT NR.	SÆRSKILTE KRAV
FBF4	8	Maksimal 20%-BYA. Det er ikkje høve til å setje opp anneks.
FBF9	3, 4	Krav om sokkel. Det er ikkje høve til å setje opp anneks.
FBF12	1	Det er høve til å byggje sanitæranlegg i tilknytning til FBF11 (off-grid)
FBF15	14, 15	Maksimal 20% BYA
FBF17	12, 13	Maksimal 20% BYA
FBF19	1	Jordkable høgspenning må flyttast.
FBF20	6	Planeringshøgde skal ikkje overstige 889,0 moh.

4.1.3 Fritidsbusetnader – frittliggjande (FBF3, FBF5, FBF8, FBF21, FBF34 og FBF35)

- a) Maksimal BYA skal ikkje overstige 25% BYA , inntil 160 m²-BYA per tomt. Det er høve til å etablere inntil to separate bygg per tomt.
- b) Det er høve til å dele teigane opp i fleire tomter. Det kan vera fleire einingar i ein bygningskropp.
- c) Områda FBF3, FBF5, FBF8, FBF21, FBF34 og FBF35 er vist i plankartet utan tomtedeling. Området skal planleggast heilskapleg, og synast i ein skissert tomteinndelingsplan med teknisk infrastruktur. Forslagsstillar/utbyggjar har høve til å utparsellere tomter/sette grenser etter kvart som teigen vert bygt ut. Oppdeling av tomter vil skje etter behov og sal. Den enkelte tomt byggjemeldast og tomt frådeldast parallelt. Situasjonsplan for kvar enkelt tomt må vise avstand til planlagt tomtegrense.
- d) Tal einingar:

Tabell 2.

FELT	TAL EININGAR
FBF3	Inntil 2 einingar
FBF5	Inntil 2 einingar
FBF8	Inntil 10 einingar
FBF21	Inntil 2 einingar
FBF34	Inntil 4 einingar
FBF35	Inntil 8 einingar

4.1.4 Fritidsbusetnader – frittliggjande (FBF26-33)

Punkt a-c er generelle føresegner. Særskilte krav kjem fram av e) tabell 3.

- a) Maksimal utnyttingsgrad skal ikkje overstige 25% BYA. Maksimal BYA for bygningsmasse skal ikkje overstige 150 m²-BYA per tomt. Det er høve til å etablere inntil to separate bygg per tomt.
- b) Arkar og oppstoger er ikkje tillete.
- c) Maksimal mønehøgde er 6,5 m frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- d) I enkelte tomter i FBF32 og FBF33 skal det vurderast sokkeletasje. Kommunen kan påleggje krav om sokkel der dei finn det naudsynt.
- e) Særskilte krav:

Tabell 3.

FELT	TOMT NR.	SÆRSKILTE KRAV
FBF26	2, 3, 4, 5, 6, 7	Maksimal mønehøgde er 5,5 m målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng
FBF28	1,2, 3	Maksimal mønehøgde er 5,5 m målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng
FBF31	6, 7, 10, 11, 12, 13, 14	Maksimal mønehøgde er 5,5 m målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng
FBF32	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Maksimal 20%-BYA
FBF33	3, 4, 5, 6, 10	Maksimal mønehøgde er 5,5 m målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng

4.1.5 Fritidsbusetnader – frittliggjande (FBF11)

- a) I FBF11 skal det byggast *off-grid* hytter og skal plasserast på pilarfundament i naturstein/tre.
- b) Maksimal BYA skal ikkje overstige 400 m²-BYA. Kvar enkelt bygning skal ikkje overstige 40 m²-BYA. Det kan etablerast inntil 8 bygningar.
- c) Maksimal mønehøgde er 4,0 m målt frå OKgolv.
- d) Ferdsl i teigen løysast gjennom stiar/klopper. P10 og P22 skal tene parkering til FBF11.
- e) Det er tillete å forsyne hyttene med straum.
- f) Vasspegel inngår som element i det heilskaplege konseptet.
- g) Området skal planleggast heilskapleg, og synast i situasjonsplan med utomhusplan.
- h) Sanitærløysing skal oppførast på tomt 12-1, sjå pkt. 4.1.2 b) tabell 1.

4.1.6 Skiløype (SKI)

- a) Området skal nyttast til skiløype, og det er høve til å planere og rydde vegetasjon. Korridoren har ei breidde på 10 m.
- b) Innanfor arealføremålet er det høve til å gjera enkle terrengtiltak. Skiløype over myr kan leggast til rette med kavledekke.
- c) Sideareal skal revegeterast.

4.1.7 Energianlegg (EA1-3)

Ingen føresegner

4.1.8 Vass- og avløpsanlegg (VA1-4)

- a) Innanfor VA2 og VA3 kan det setjast opp kloakkpumpestasjonar.
- b) Innanfor VA1 og VA4 kan det setjast opp trykkstasjonar for vatn.
- c) Maksimal BYA er 20 m².

4.1.9 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Det kan etablerast anlegg for oppsamling av avfall. Det er tillete å setje opp bygg og installasjonar i tråd med arealføremålet.
- b) Det er tillete å ljossetje området. Ei slik ljossetting skal kun lyse ned.

4.1.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK)

- a) Det kan etablerast trasé for VA-anlegg og nødvendige elektrokablar tilhøyrande kolonneoppstillingsplassen og toalettanlegget.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Køyreveg (KV1-KV30)

- a) Det er høve til å legge fast dekke.
- b) Det er ikkje tillete å etablere vegljøs.
- c) Køyrevegar skal minimum ha standard landbruksveg klasse 3.
- d) Det skal gjerast tiltak for å avgrense støv under anleggsperioden, og ved behov.

4.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Føremålet skal nyttast til fylling, skjering og grøft. Fyllingar skal vera jordkledd.
- b) Terrenget skal revegeterast innan eitt år etter at veganlegget er ferdigstilt.
- c) Synleg fjellskjering skal ikkje vera meir enn 1,5 meter høg.

4.2.3 Parkering (P1-P23)

- a) Det er høve til å legge fast dekke.
- b) P10 og P22 skal tene parkering til FBF11.
- c) Parkeringsplassar som skal nyttast til gjesteparkering skal merkast med skilt, og parkeringsplassar som skal nyttast til utfartsparkering skal markerast.

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blågrønstruktur (BG)

- a) Areala sikrar naturlege vassvegar i feltet.

4.3.2 Turveg (TV1-TV7)

- a) Traseen kan nyttast som turveg/sykelsti i barmarkssesong og det er tillete å legge grus.

4.3.3 Friområde (FRI)

- a) Det er høve til å legge til rette for friluftsliv, rekreasjon og uteopphald, som opparbeiding av stiar, etablering av opphaldsplassar, tilrettelegging for utsikt og aktivitet.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsmål (FL)

- a) Det er høve til å gjennomføre tiltak som gagnar friluftsliv og nærrekreasjon.
- b) Det er høve til å nytte føremålet til mellombels anleggsområde i samband med tiltak og i samsvar med dokumentasjon til søknad om løyve.

4.4.2 Særlege landskapsomsyn (LO)

- a) Areal som omfattar naturområde skal vera mest mogleg urørde. Det er tillete å gjennomføre lett skjøtsel for å hindre attgroing.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

- a) Vassmiljøet skal ikkje forringast av tiltak, og skal ikkje bli påverka av utbygging.

5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresone (§11-8a, b)

5.1.1 Ras- og skredfare (H310)

- a) Det skal ikkje setjast opp bygningar for varig opphald eller andre faste installasjonar innanfor denne sona.

5.1.2 Flaumfare (H320)

- a) Det skal ikkje setjast opp bygningar for varig opphald innanfor denne sona.

5.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

- a) Tiltak innanfor denne sona må gjerast i tråd med avstandar og høgder i gjeldande lovar og forskrifter.
- b) Tiltak på tomt 19-1 krev flytting av høgspenkabel.

5.1.4 Luktsone (H190_1)

- a) Innanfor området kan det ikkje oppførast bygg for varig opphald.

5.1.5 Overføringstunnel (H190_2)

- a) Sikringssona omfattar overføringstunnelen mellom Bordalsvatn og Førsvatn.
- b) Innanfor sikringssona er det ikkje høve til å etablere brønner til energi og drikkevatt.

5.1.6 Infrastruktursone (H190_3)

- a) Omsynssona omfattar VA-trasear. Det skal ikkje gjennomførast tiltak som kan vera til skade for VA-leidningar i grunnen. Eigar av VA-anlegget skal kontaktast før gjennomføring av tiltak.
- b) Areal skal revegeterast og kan nyttast som turveg.

5.2 Omsynssone (§11-8c)

5.2.1 Omsyn landskap (H550)

- a) Terreng, landskap og vegetasjon innanfor omsynssona skal takast vare på.
- b) Det er ikkje tillete med faste installasjonar.

5.2.2 Bevaring naturmiljø (H560)

- a) Terreng, landskap og vegetasjon innanfor omsynssona skal takast vare på.
- b) Det er ikkje tillete med faste installasjonar.

6. Føresegner til føresegnsområde

6.1 Terrengforming (pbl §12-7 nr. 1) (#1)

6.1.1 Område #1

- a) Arealet regulerast til føresegnsområde for terrengforming. Det planleggast å fylle opp området til ei planeringshøgde inntil 846 moh. Tiltaket er søknadspliktig. Det skal brukast eigna masser til oppfylling. Det skal ikkje fyllast med skrotmasse, stubbar/røter, eller liknande i dette området.

Område #2

- a) Arealet regulerast til føresegnssområde for terrengforming. Det er høve til å legge massar innanfor arealet for å redusere massetransport ut av feltet. Planlagt etterbruk kjem fram av arealføremål.

Område #3 (FBF8)

- a) Arealet regulerast til føresegnssområde for terrengforming. Det planleggast å terrassere området.

7. Rekkjefylgjeføresegner

7.1 Før oppretting av eigedommar

- a) Tomteinndeling skal søkjast om som ledd i søknad om rammeløyve i alle teigane.

7.2 Før rammeløyve

- a) Godkjent teknisk plan i samsvar med dokumentasjonskrav i 3.1.
- b) Før det blir gjeve byggjeløyve i FBF19 skal nærliggande turveg (TV4) vera opparbeidd.

7.3 Før igangsetjingsløyve

- a) Dokumentasjon i samsvar med §3.

7.4 Før bygning blir teken i bruk

- a) Dokumentasjon i samsvar med §3.
- b) Det skal vera brannhydrantar med avstand maksimalt 250 meter før nye bueiningar kan takast i bruk.

7.5 Før bygning blir teken i bruk

- a) Før ferdigattest på teknisk anlegg gjevast skal deponi ved område #1 vera ferdigstilt.