



**Gausdal kommune**



Plan-ID: 201901

# Bestemmelser for detaljreguleringsplan

## **FJERDUMSKOGEN BOLIGOMRÅDE**

FORSLAGSTILLER: GAUSDAL KOMMUNE

KONSULENT: RIK ARKITEKTUR – WSP NORGE

DATO: 14.04.2020

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET SAK 54/20 DEN 27.08.2020

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et nytt boligområde i Fjerdumskogen i Gausdal kommune. Planen følger opp krav om detaljregulering før igangsetting av bygge- og anleggstiltak i områderegeringsplan for Segalstad bru (vedtatt 29.11.2018).

## 2. Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerede området er vist på plankart datert 14.04.2020. Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

### 2.1 Reguleringsformål

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 2. ledd nr.1)

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BF (1111)
- Næringsbebyggelse, N (1300)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT (1560)
- Lekeplass, LEK (1610)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 2)

- Veg, SV (2010)
- Kjøreveg, SKV (2011)
- Fortau, SF (2012)
- Gang- og sykkelvei, SGS (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG (2019)
- Kollektivholdeplass, SKH (2073)
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål, GV/LBRV (2900)

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 3)

- Grønnstruktur, G (3001)
- Turdrag, GTD (3030)
- Turveg, GTV (3031)

#### LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 5)

- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, LNFR (5100)
- Landbruksformål, LL (5110)

## 2.2 Hensynssoner

HENSYNSSONE (PBL § 12-6, jf. 11-8 bokstav a)

- Faresone – Ras- og skredfare (H310)
- Faresone – Flomfare (H320)
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) (H370)
- Sikringsone – Frisikt (H140)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 3.1 Rekkefølgekrav

- a) Trygg skoleveg skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger. Dette inkluderer regulert areal for fortau og gang- og sykkelveg.
- b) Alle infrastrukturtiltak (samleveger, LEK\_5, overvanns, vann- og avløpsanlegg etc.) skal være etablert før tilgrensende tomter kan fradeles.
- c) Infiltrasjonsanlegget (jf. punkt 5.5) skal etableres før ferdigattest for boligområde BF\_9 kan gis.
- d) Før byggetillatelse kan gis må forutsatte fellesløsninger for adkomst og ferdselsårer for myke trafikanter til fylkesvegen være opparbeidet og godkjent av kommunen.
- e) Lekeplass felles for hele boligområdet (LEK\_5) skal være planert og tilsådd før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye boenheter. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret settes fristen for opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsareal til 1. juli første barmarkssesong.
- f) Utbygging av boliger skal skje i slik rekkefølge:
  - Etappe 1: BF 1, 8, 9, 10 og 11.
  - Etappe 2: BF 2, 3, 5 og 6.
  - Etappe 3: BF 4, 7.Det kan ikke åpnes for salg av tomter i etappe 2 før 75 % av tomtene i etappe 1 er solgt. Denne begrensning gjelder ikke ved bygging av tomannsbolig.
- g) Fra dyrka mark skal A-sjiktet og B-sjiktet tas av før anna anleggsarbeid på samme areal settes i gang.
- h) Kollektivholdeplassen (KH) skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i etappe 2.

### 3.2 Krav til situasjonsplan

- a) Søknad om tiltak eller søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering for alle bygg på tomten, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

#### Situasjonsplanen skal vise følgende:

- b) Plassering av bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Eventuelle planlagte framtidige byggetrinn skal også være vist.

- c) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
- d) Interne adkomstveger på tomta med stigningsgrad, parkeringsareal, terrengarbeid, ev. murer og andre melde-/søknadspliktige tiltak.
- e) Kommunen kan kreve dokumentasjon av sol- og skyggeforhold for bebyggelsen på tomta, og for boliger og uteoppholdsareal på andre tomter som får endra sol- og skyggeforhold.
- f) Kommunen kan kreve dokumentasjon i form av siktlinjer og eventuell endring i utsikt for nabobebyggelse.
- g) Opparbeidelse og bruk av uteoppholdsareal.
- h) VA-ledninger, overvannshåndtering og snøopplag på tomten.

### 3.3 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### 3.4 Tekniske anlegg

- a) Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-, tv-, datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
- b) Innenfor alle formålsområder kan kommunen kreve plassert små tekniske fellesanlegg slik som nettstasjoner, mindre pumpestasjoner og lignende. Anleggene skal plasseres diskret og utformes med god tilpasning til stedet.

### 3.5 Elektromagnetiske felt og radon

- a) Ved nyanlegg av trafoer og høyspente kabler, og ved arealdisponering inntil slike anlegg, skal det unngås at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4  $\mu\text{T}$  (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jf. anbefalingene i Veilederen "Bebyggelse nær høyspenningsanlegg", Statens strålevern 2017.

### 3.6 Overvann

Det vises til «Overvannsplan for Fjerdumskogen» (07.01.2020). Alle tiltak skal dimensjoneres etter 200-års flom med 40% klimapåslag.

- a) Det tillates ikke å føre overvann til kommunalt avløpsnett.
- b) Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Løsning for overvannshåndtering skal beskrives og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overvann og drensvann.
- c) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært utføres med overflatebaserte løsninger. Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad sikre vannveger og flomveger, fordrøyning og biologisk mangfold. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.

- d) Kommunen kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overvann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- e) Overvann fra tette flater (veger, hustak, parkeringsplass o.l.) skal fordrøyes på egen tomt.
- f) For bebyggelse med kjeller må drenering av disse ses i sammenheng med flomnivåer i bekkene.
- g) Tiltak for lokal flomforebygging/overvann fra tomt er tillatt innenfor alle arealformål. Dette er søknadspliktige tiltak og skal godkjennes av kommunen.
- h) Eksisterende stikkrenne under Baklivegen saneres (jf. fig. 16 i overvannsplan). Nytt bekkeløp skal etableres på sørvest-siden av Baklivegen samtidig som o\_V\_1 etableres.
- i) Det vises til kap. 4 i overvannsplanen for dreneringsoversikt. Stikkrenner skal utformes minimum som angitt i figur 16 i overvannsplanen.

### 3.7 Universell utforming og tilgjengelighet

- a) Alle tiltak i planområdet skal utformes etter gjeldende forskrifter og være tilgjengelige i størst mulig grad.
- b) Offentlige tiltak innenfor planområdet skal utformes i henhold til rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle» fra Miljøverndepartementet, Håndbok 278 «Universell utforming av veger og gater» og TEK 17 «Byggteknisk forskrift».
- c) Det skal ikke plantes pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel.

### 3.8 Krav til parkering:

<b>Eneboliger</b>	Minimum to biloppstillingsplasser.
<b>Tomannsboliger</b>	Minimum 1,5 og maksimum 2 p-plasser pr. boenhet.
<b>Eneboliger m/ sekundærleilighet</b>	Minimum to, maksimum tre biloppstillingsplasser.
<b>Næring</b>	Minimum en biloppstillingsplass, maksimum tre biloppstillingsplasser pr 100m <sup>2</sup> BRA. Minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m <sup>2</sup> BRA

Areal for parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget for % BYA. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

### 3.9 Støy

- a) For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.
- b) Ved etablering av støyreduserende tiltak skal det legges spesielt vekt på estetiske kvaliteter.

### 3.10 Energiforsyning og miljø

- a) Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- b) Bygg skal bygges med tre som hovedmateriale. Så langt det er mulig bør tre benyttes i konstruksjoner.

### 3.11 Eiendomsgrenser

- a) Eiendomsgrensene sammenfaller med formålsgrenser der annet ikke er angitt.

### 3.12 Matjord

For arealer med dyrka mark som midlertidig eller permanent beslaglegges skal A-sjiktet (matjordlaget) og B-sjiktet (rotsnelaget) tas vare på. Ressursen skal kun benyttes til å opparbeide annen dyrka mark innenfor planområdet. Om det ikke er behov innenfor planområdet skal det søkes kommunen om ressursen kan benyttes andre steder i kommunen for å etablere eller forbedre dyrka mark.

Jordmassene (A-sjiktet og B-sjiktet) skal tas av og lagres hver for seg. Ved bruk til opparbeidelse av ny dyrka mark skal jordmassene brukes slik at jordsmonnet oppnår en tilfredsstillende kvalitet som matproduserende areal.

For å unngå jordpakking skal jordmassene skal legges ut med gravemaskin. Det skal ikke brukes bulldoser.

## 4. Bestemmelser til reguleringsformål

### 4.1 Fellesbestemmelser for all boligbebyggelse

*Måleregler: Møne og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.*

Utforming av bygg og tomt

- a) Det tillates mindre avvik fra formålsgrensene mellom vegformål for planlagte nye veger og tilliggende boligformål. Det er på grunn av usikkerheten rundt endelig plassering av fyllinger og skjæringer langs vegene.
- b) Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samla framstår med et godt helhetlig preg.
- c) Det tillates ikke blanke reflekterende takflater, som f. eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi matt eller mørk fargevirkning. Solcellepaneler kan likevel benyttes både på tak og vegger, forutsatt god arkitektonisk tilpasning.
- d) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Skjæringer skal ikke overskride 2,0 m og fyllinger skal ikke overstige 1,5m i forhold til opprinnelig terreng.
- e) I skrånende terreng brattere enn 1:6 er det krav om sokkeletasje, med mindre det velges andre løsninger som er tilpassa bratt terreng (smal bygning, og/eller terrassert løsning).

- f) Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Skråtak/pulttak og bygg med to takflater skal ha takvinkel mellom 10 og 18 grader. Som hovedregel skal møneretningen følge terrenget.
- g) Takoppløft og arker kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde.
- h) For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med opprinnelig bebyggelse.
- i) Plassering av adkomst (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomten skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringa må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Eneboligtomter skal ikke ha flere enn en avkjørsel. Alle boliger skal ha mulighet for å snu personbil på tilhørende privat tomt eller felles privat adkomstveg.
- j) Maksimal mønehøyde for garasjer og uthus er 5,5m. Garasjer og uthus tillates ikke brukt til beboelse, store vinduer tillates ikke. Garasjer/uthus skal ikke ha bebygd areal over 50m<sup>2</sup>, og underordnes boligenheten.
- k) Garasjer kan plasseres nærmere adkomstveg enn en generell byggegrense på 10m fra senterlinje, dersom kommunen mener det gir en hensiktsmessig løsning. Eventuell plassering nærmere enn 10m fra senterlinje forutsetter at tiltaket ikke kommer i konflikt med siktforhold og vedlikehold av vegen, og at det er satt av plass til å snu personbil på egen tomt i sammenheng med garasje og avkjørsel.
- l) Byggegrense fra nabogrense: Bebyggelse med varig opphold minimum 4 m. Frittstående bygninger som garasje, uthus etc. minimum 1 m etter nærmere vurdering og tekniske krav.
- m) Byggegrense mot Baklivegens senterlinje er 15 m.
- n) Store verandaer som ikke står i forhold til byggets dimensjoner eller form skal unngås.

#### 4.2 Bestemmelser til arealformål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF\_1 til BF\_11)

- a) Boligtomter tillates bebygd med en enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, og en garasje/uthus pr tomt.
- b) Tomter over 900 m<sup>2</sup> kan bebygges med ene- eller tomannsboliger. Tomtene i BF\_2, BF\_3, BF\_5 og BF\_6 kan bebygges med tomannsbolig.
- c) Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje og biloppstillingsplass skal ikke overstige 30 %.
- d) Frittliggende småhusbebyggelse i skrånende terreng med sokkeletasje (jf. 4.1e)
  - Saltak: Gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 8 m.
  - Skråtak/pulttak: Øvre tillatte gesimshøyde er maks 8 m og nedre tillatte gesimshøyde maks 6,5 m.
  - Bygg med to takflater: Spranget i mønet skal ikke overstige 1,3m og mønehøyde 7,5m.
  - Flatt tak: Gesimshøyde inntil 6,5m.
- e) Frittliggende småhusbebyggelse i flatere terreng
  - Saltak: Gesimshøyde inntil 5,5 og mønehøyde inntil 7,5m.
  - Skråtak/pulttak: Øvre tillatte gesimshøyde er maks 7,5m og nedre tillatte gesimshøyde maks 6m.
  - Bygg med to takflater: Spranget i mønet skal ikke overstige 1,3m og mønehøyde 7,5.
  - Flatt tak: Gesimshøyde inntil 6,5m.

#### Næringsbebyggelse (N)

- a) Alle næringsbygg skal bygges med tre som hovedmateriale. Så langt det er mulig bør tre benyttes i konstruksjoner.
- b) Mindre utsalg inntil 100 m<sup>2</sup> i forbindelse med egen virksomhet kan tillates.
- c) Handel er ikke tillatt, med unntak av mindre utsalg inntil 100m<sup>2</sup> i forbindelse med egen virksomhet.
- d) Bebygd areal BYA skal ikke overstige 80 % BYA.
- e) Møne- og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 15,0/12,5m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. For bygg med flate tak eller skråtak skal gesimshøyden målt fra planert terreng ikke overskride 12,5m. Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 10 og 38 grader. Avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper.
- f) Utendørs lagring er tillatt, men bør skjermes for innsyn og anlegges på den siden som vender bort fra veg.
- g) Lager av eksplosive og/eller brannfarlige varer er ikke tillatt uten særlig tillatelse. Gitt næringsområdenes nærhet til boligområder, må særlig støyende og/eller forurensende virksomhet vurderes særskilt, jf. Retningslinje T-1520 og tilsvarende.
- h) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes skal det framlegges tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger, veger og vegetasjon.

#### Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

- a) Området er avsatt til trafo med tilhørende areal.

#### Lekeplass (LEK)

- a) Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) I lekeplassområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter. Enkle lekeapparater og tiltak for at området skal fungere som felles møteplass kan etableres. Større byggetiltak er søknadspliktige.
- c) Områdene regulert til lekeplass skal benyttes til lekeplass og felles møteplass.
  - LEK\_1 er felles for BF\_1, BF\_8, BF\_9, BF\_10 (min. 15 nye enheter).
  - LEK\_2 er felles for BF\_2, BF\_3, BF\_4 (min. 8 nye enheter).
  - LEK\_3 er felles for BF\_5, BF\_6, BF\_7 (min. 9 nye enheter).
  - LEK\_4 er felles for BF\_10 og BF\_11 (min. 7 nye enheter).
  - LEK\_5 er områdelekeplass felles for alle BF-områder. Minst 50% av LEK\_5 skal være flat.

#### **4.4 Bestemmelser knyttet til arealformål: SAMFERDSELNANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2.ledd nr.2)**

#### Kjøreveg (SKV)

- a) Vegene SKV\_1 (Baklivegen) og SKV\_2 er regulert til offentlig kjøreveg.
- b) SKV\_2 skal ha bredde på 5 meter pluss skulder.
- c) Avkjøringer fra SKV\_1 skal utformes i henhold til håndbok N100 og godkjennes av vegeier før byggestart.
- d) Alle tiltak som berører SKV\_1 skal godkjennes av vegeier og det skal inngås gjennomføringsavtale før byggestart.



### Veg (V)

- a) Veggen V\_1 er regulert til offentlig veg.
- b) Veggen V\_2 er regulert til felles adkomstveg for BF\_2 og BF\_3.
- c) Veggen V\_3 er regulert til felles adkomstveg for BF\_8 og tomt 9-1, 9-2, 9-3 og 9-4.
- d) Veggen V\_4 er regulert til felles adkomstveg for tomt 9-5, 9-6, 9-7, 10-1 og 10-3
- e) Veggen V\_5 er regulert til privat veg for tomt 10-2. Det regulerte arealet inkluderer sideareal.
- f) Veggen V\_6 er regulert til privat veg for landbruksområde. Det regulerte arealet inkluderer sideareal.
- g) V\_1 skal ha bredde på 5 m pluss skulder fra avkjøring ved SKV\_1 til gang- og sykkelveg opphører. Øvrig del av V\_1 og andre veger skal ha 4 m bredde pluss skulder. Rekkverksrom på 0,75 m kommer i tillegg der det er behov for det.
- h) Innenfor frisktlinjene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten kan tillates.
- i) Nye bruer/kulverter/stikkrenner og utbedring av eksisterende anlegg skal utformes/dimensjoneres slik at de kan ta unna for en 200-års flom og ikke gi økt fare for flom og erosjon

### Gang-/sykkelveg (SGS)

- a) Gang- og sykkelveg skal opparbeides i minimum tre meter bredde og være fysisk atskilt fra kjørevegen med grøft, grøntareal eller kantstein.

### Fortau (SF)

- a) Fortau skal opparbeides i minimum tre meter bredde og være fysisk atskilt og opphøyd fra kjørevegen med kantstein.

### Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- a) Vises på plankartet som indre skråninger, grøftebunn og fyllinger. Vegskråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget.

### Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) Vises på plankartet som skjæringer. Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget.

### Kollektivholdeplass (KH)

- a) Kollektivholdeplassen KH skal være universelt utformet. Det skal etableres egnede sykkeloppstillingsplasser i forbindelse med kollektivholdeplass.
- b) Det skal opparbeides gang- og sykkelveg gjennom kollektivholdeplassen.

### Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål (GV\_LBRV)

- a) Arealet er landbruksveg som også har funksjon som gang-/sykkelveg. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer/ vanskeliggjør adkomst og drift av landbruksarealer.

## 4.5 Bestemmelser til arealformål: GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.3)

#### Grønnstruktur (G)

- a) Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad skånes. Det skal tilstrebes ivaretatt en levedyktig bestand av trær. Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter. Forsiktig hogst og fornying av trebestand er tillatt. Det kan tilrettelegges for ferdsel i form av snarveier.

#### Turdrag (GTD)

- a) I området for turdrag tillates nødvendige flomforebyggende tiltak og enkle veger som skal gi mulig adkomst for vedlikehold av bekkeløp og de flomforebyggende tiltakene. Området skal kunne nyttes som turveg.

#### Turveg(GTV)

- a) Det etableres turveg/gangveg med grusvegstandard med minimum 2,5m bredde, som kan vinterbrøytes. Stigningsforholdene gjør universell utforming krevende, men det skal tilstrebes å gjøre turvegen så tilgjengelig som mulig. GTV skal opparbeides samtidig som LEK\_3.

### **4.6 Bestemmelser til arealformål: LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5 2. ledd nr. 5)**

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF)

- a) Områdene regulert til LNF er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som ikke er stedbunden næring tillates ikke. Departementenes veileder «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien.

#### Landbruksformål (LL)

- a) Området regulert til landbruksformål er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)**

### **5.1 Fareområde – flomfare, H320**

- a) H320 viser fareområde for flom rundt Gausa, og fare for flom i bekken fra Fjerdumsmoen.
- b) Innenfor fareområdet er det tillatt å etablere tiltak for fordrøyning og mot flom.
- c) Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom + klimapåslag med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.
- d) Etablering av flomforbygging for å sikre bebyggelse og anlegg må omsøkes og godkjennes av kommunen i samråd med berørte sektormyndigheter.
- e) Ved prosjektering og detaljutredning av flomverntiltak kan kommunen kreve tredjepartskontroll av beregningsgrunnlag og foreslåtte tiltak.

### **5.2 Fareområde – høyspentanlegg, H370**

- a) H370 er fareområde rundt eksisterende trase for kraftlinje med bredde 15 m. H370\_2 er 7,5m bred (senterlinja er i planavgrensningen).
- b) Det tillates anlagt veger, parkeringsplasser, stier o.l. i fareområdene.
- c) Det tillates ikke anlagt bygg for varig opphold, leikeplasser, aktivitetsområder eller andre typer uteoppholdsarealer i fareområdene.
- d) Nåværende vegetasjon som ikke er til sjenanse for høyspenttraseen skal beholdes.
- e) Høyspentledningen tillates lagt i jord.

### **5.3 Fareområde – ras og skredfare, H310**

- a) I faresone ras- og skredfare tillates ingen utbygging / etablering av tiltak og anlegg uten at det prosjekteres tiltak som ivaretar sikkerheten mot ras/skred. Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift. Snauhogst innenfor hensynssonen er ikke tillatt.

### **5.4 Sikringszone – frisikt, H140**

- a) I frisiktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5m over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammede trær med diameter under 30 cm kan aksepteres. Snøopplag i vintersesongen skal ikke overskride 0,5 m høyde.

### **5.5 Krav til infrastruktur, H410**

- a) Området inngår i overvannsplanen for boligområdet og skal fungere som infiltrasjons- og spredeareal for lukket dreneringssystem. Det skal ikke etableres tiltak i området som reduserer områdets funksjon uten at kompensierende tiltak er gjennomført. Området skal ha permeabel overflate og helst være vegetasjonsdekket.
- b) Infiltrasjonssystemet skal etableres med nødvendig frostsikring. Dersom infiltrasjonsanlegget skal kobles direkte til eksisterende bekk, skal det etableres en vannbrems for å sikre nødvendig forsinkelse av flomtopp.
- c) Hensynssonen er ikke til hinder for etablering av flerfunksjonell lekeplass der overvannshåndteringen kan inngå som element i lekeplassen. Dimensjonering av spredeareal og tilhørende grøfter er beskrevet i overvannsplanen som følger planforslaget.