



Sigdal
kommune

I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEDELPLAN
TEMPELSETER, DJUPSJØEN OG EGGEDAL SENTRUM
2022 - 2035
Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt KS 03.02.22

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING

I	GENERELLE BESTEMMELSER	4
1	Plankrav	4
2	Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag	5
3	Utbyggingsavtaler	6
4	Rekkefølgebestemmelser	7
5	Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning	8
6	Hensyn til flom, overvann og skred	9
7	Krav til universell utforming	9
8	Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler	10
II	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL	13
1	Bebyggelse og anlegg	14
2	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)	21
3	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)	16
III	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	23
1	Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn	24
IV	BESTEMMELSESOMRÅDER	25
V	RETTSVIRKNING	23
1	Gjeldende reguleringsplaner	23
VI	GJELDENE REGULERINGSPLANER	28

INNLEDNING

Kommunedelplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer fastsetter framtidig arealbruk for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Området ble vedtatt tatt ut som egen delplan i KS i sak 85/16. Kommuneplanen fra 2006 og kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004 opphører. Delplanen for Norefjell Vest inngår som en del av planen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Dette dokumentet er oppdatert etter mekling med Statsforvalteren og ihht. innsigelsene.

Bestemmelsene er juridisk bindende, og er hjemlet i [plan- og bygningsloven § 11-8, § 11-9, § 11-10 og § 11-11](#).

Retningslinjene er veiledende, men ikke juridisk bindende. De beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*.



Foto: Ranten, av Geir Frøvoll

I GENERELLE BESTEMMELSER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for hele planområdet uavhengig av arealformål ihht. [pbl § 11-9](#).

1 Plankrav

1.1 Krav til utarbeiding av reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 1)

I de områder som i kommunedelplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i kap. 1.2 under. Det kan heller ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter [pbl § 20-1 punkt k\)](#) «Vesentlig terrenginngrep», før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

Retningslinjer

Kommunen vil legge vekt på samordning mellom områder og grunneiere når det skal tas stilling til behovet for reguleringsplaner på fjellet. Mulighetsstudiet for Eggedal skal være retningsgivende for utarbeiding av reguleringsplaner i Eggedal. Ved estetisk og praktisk utforming av fellesområder på fjellet, som f.eks. rasteplasser, avfallshåndtering, skibruer, skilting osv. skal veilederen for felles profil «Norefjell. En helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell. Fase 1» være retningsgivende. Veilederen er utarbeidet i samarbeid med Krødsherad kommune med formål om en helhetlig profil for hele Norefjell.

1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven [pbl § 20-4](#), [20-5](#) og [20-6](#).

Følgende tiltak som nevnt i [pbl § 20-1](#) og som kan behandles etter [pbl § 20-2](#):

- a) Oppføring av inntil tre boenheter og tilbygg/påbygg/underbygg av eksisterende bygning. Det vises til retningslinjene i kap. 1.5 mht. næringsvirksomhet og til kap. 1.2.3 om spredt fritidsbebyggelse.
- b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.
- c) Fasadeendring
- d) Bruksendring til maksimalt tre nye boenheter
- e) Rivning av tiltak som nevnt i bokstav a.
- f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil tre nye bruksenheter, sammenføyning av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- h) Oppføring av innhegning mot veg
- i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- j) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig

- l) Bruksendring til annet enn bolig
- m) Oppgradering/utvidelse av eksisterende sti- og løypenett

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetsvurdering kan vanskeliggjøre annen framtidig arealbruk, eller som i stor grad kan ha negative konsekvenser for miljø og samfunn (økt trafikk, støy, omlegging av adkomst, innbyggernes opplevelse av trygghet osv.), og barn og unges interesser.

Behovet for reguleringsplaner for ny næringsvirksomhet skal vurderes på bakgrunn av type virksomhet, planlagt lokalisering, bygningsmassens omfang og andre forhold som kan ha innvirkning på lokalmiljøet.

2 Byggeforsbudssoner langs sjø og vassdrag

2.1 Byggegrenser mot vassdrag (pbl § 1-8 jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt:

- a. Nærmere enn 100 meter fra strandlinja langs Simoavassdraget (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Storelva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget), målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand.
- b. Nærmere enn 50 meter fra strandlinja langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring, målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand.

Retningslinjer:

For vurdering av flomvasstand og hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3. Gjennom reguleringsplan kan andre byggegrenser mot vann og vassdrag avklares dersom det ikke er i strid med naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.»

Vassdragene er en del av kommunens kvaliteter og estetikk, kantvegetasjon og identitet rundt vassdraget skal bevares og vedlikeholdes. Dersom tiltak iverksettes skal det gjøres skånsomt og følges opp med nødvendig restaurering av området. For Eggedal sentrum er det utarbeidet en egen flomanalyse som gir et mer detaljert kunnskapsgrunnlag for dette område (vedlegg til plankartet).

2.2 Unntak fra det generelle forbudet etter søknad

Retningslinjer:

Følgende tiltak kan etter søknad og godkjenning unntas fra det generelle forbudet:

- a) *Det kan gjøres unntak for driftsbygninger i landbruket, naust, minikraftverk og VA-anlegg, forutsatt at det ikke medfører inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelse av friluftsliv.*
- b) *Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan etter søknad tillates med følgende begrensninger:*

- *Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep.*
- *Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.*
- *Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning av vann og vassdrag.*
- *Tiltaket skal samlet sett legge vekt på løsninger som kan bedre eksisterende tilgang til vann og vassdrag.*

c) Tilrettelegging for friluftsliv og tiltak for universell tilgjengelighet.

d) Forbedring eller justering av biotoper.

e) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.

f) Mindre tiltak for å redusere forurensing og erosjonsfare.

g) Mindre avløpsanlegg, fangdammer, åpning av bekkeløp osv.

h) Samling av inngrep, som etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser og leirplasser.

For tiltak som krever tillatelse etter annen lovverk enn vannressursloven, vannforskriften, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl., så vil kommunen samordne sin saksbehandling med gjeldende sektormyndighet. Det skal eksempelvis, i likhet med alle andre tiltak, stilles krav til faglig vurdering for vurdering av erosjon, naturmangfold, friluftsliv, viktige landskapstrekk og kulturminner.

3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-3)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan inngå utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av arealplan etter plan- og bygningsloven.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning.

Utbyggingsavtaler etter pbl § 17-3 vil kunne omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for å gjennomføre et planvedtak. Dette kan f.eks. være forhold vedr. teknisk infrastruktur, fordeling av kostnader, tilvisningsrett av boliger til spesielle formål, estetisk utforming osv.

Retningslinjer:

Kommunen vil bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som virkemiddel for å sikre at intensjonen med reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.

Sigdal kommune ønsker å skrive frivillige utbyggingsavtaler med grunneiere/utbygger i forbindelse med nye reguleringsplaner. Avtalen kan bl.a. inneholde finansiering av felles infrastrukturtiltak (f.eks. eksterne veier, belysning, skilting, turveier, skiløyper/skibruer, trafikksikkerhetstiltak osv.) utenfor utbyggingsområdet og til større tiltak innenfor utbyggingsområdene, som vil være urimelig å pålegge

den enkelte grunneier/utbygger. Kostnader til tiltakene som framkommer i utbyggingsavtalen er tenkt dekket av et privat infrastrukturfond, som forvaltes av grunneierne i fellesskap.

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

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er ivaretatt:

a) Felles infrastruktur

Det skal i reguleringsplaner stilles krav til rekkefølge på tiltak til felles infrastruktur sett i sammenheng med utbygging. Felles infrastruktur skal være opparbeidet i tidlig fase av utbyggingen. Det skal utarbeides planer for felles veinett, stier, løyper, traseer for sykkel, nedfarer o.l. (felles infrastruktur) uavhengig av eiendomsgrenser i de enkelte utbyggingsområdene.

Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse vil det stilles krav om planfri kryssing mellom skiløyper og heistrasèer/veier. Det vises til kommunens veileder for planfrie kryss.

b) Teknisk infrastruktur, herunder trafikksikker adkomst

I områder avsatt til spredt bebyggelse, bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og tele- og datakommunikasjon er tilfredsstillende etablert. Bygging kan ikke skje før nødvendig støytiltak, trygge skoleveier og tilrettelegging for kollektivtrafikk er etablert.

c) Vannforsyning og resipient

Kartlegging av aktuelle områder for vannforsyning og resipientarealer for avløpsvann skal være gjennomført før utbygging realiseres. Miljøtilstand og kapasitet i resipient skal dokumenteres for ny utbygging og tilknytning av nye områder til eksisterende renseanlegg.

d) Skole og barnehage

For boligområder skal kapasiteten på skole og barnehage være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.

e) Arealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter

Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter er ferdigstilt.

f) H50c og d kan ikke bygges ut før minst 75 % av tomtene på tilgrensende byggeområder i nord (sør for Rupemyrveien) er igangsatt.

Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til kommunale trafikksikkerhetsplaner ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetiltak. Nye boligområder som grenser til hverandre eller henger funksjonelt sammen skal, dersom det er hensiktsmessig, koordineres i forhold til utbygging av infrastruktur og bebyggelse.

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk, landskapstilpasning og naturmangfold

5.1 Hensyn til miljøkvaliteter (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye tiltak skal ikke gjennomføres i områder som er påvirket av forurensing, eller som på annen måte vil få miljømessige konsekvenser, eller som i vesentlig grad svekker naturmangfoldet.

Retningslinjer:

Ved nye tiltak skal det legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

5.2 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Miljøverndepartementets [«Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)»](#) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og til støyende virksomheter.

Ved oppstart av regulerings sak skal behovet for støyberegninger avklares. Støyvurdering iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak. Forventede framtidige støyforhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:

Støydempende tiltak skal ha høy estetisk kvalitet. Det henvises til retningslinjene for behandling av støy i T-1442/2021.

5.3 Estetikk, landskap- og kulturtilpasning (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

5.3.1 Miljøkvalitet, estetikk, landskap og natur

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar mark i LNFR områder. I alle plan- og byggesaker skal det i tillegg legges vekt på å bevare områder med høg bonitet skog, vernskog, naturmangfoldet, sammenhengende kulturlandskap, kulturminner, strandsoner og landskapssilhuetter.

Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes bevart. Det samme gjelder for biologisk mangfold og viktige naturtyper. Det er ikke tillatt med tiltak som medfører ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringer kulturmiljø, landskapets særpreget eller det biologiske mangfoldet.

Fulldyrka og dyrkbar mark skal hensyntas ved detaljregulering, slik at setermiljøet bevares. Vegetasjon utenfor tomter og veier skal i størst mulig grad bevares. Bebyggelse skal plasseres minst 100 meter fra setervoll.

Ved detaljregulering skal myrområder bevares. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur skal legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner.

5.3.2 Kulturminner

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. [Kulturminneloven § 25](#).

Retningslinjer:

Når det fremmes søknad som etter kommunens skjønn berører bygninger eller omkringliggende arealer med verneverdi, kan kommunen kreve at bygningen eller området dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Oppføring av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter. Ved søknader om oppføring av ny bebyggelse (herunder også tilbygg, garasjer og uthus) vil kommunen kreve at estetiske uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det skal legges særlig vekt på bevaringshensyn og nye tiltak skal utformes slik at kulturminneverdien ikke forringes.

5.3.3 Grønnstruktur

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønnstruktur på landskapsnivå ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom byggeområder og skog-/fjellområdene skal vektlegges. I grønnstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet.

5.4 Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell

Retningslinjer:

Fjellsone med viktige villreinhensyn

Denne sonen er svært viktig for villreinen, men har også stor verdi for friluftslivet.

Nye veier tillates som hovedregel ikke. Det skal ikke etableres nye turisthytter eller andre nye overnattingstilbud. Etablerte turisthytter kan moderniseres og forsiktig utvides når det er nødvendig. Av hensyn til villrein kan en i særskilte tilfelle, i dialog med eier, vurdere periodevis stenging av hytter som inngår i tur - og løypenettet.

Det tillates ikke nye privat eller kommersielle fritidsbygg. Alminnelig vedlikehold av eksisterende fritidsbygg er tillatt. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse. Ved dispensasjoner for byggetiltak må kravene i plan- og bygningslovens §19-2 oppfylles.

Det er ønskelig å utbedre eksisterende alpinanlegg og å knytte aktiviteter i Sigdal og Krødsherad

kommuner tettere sammen for å utvikle en felles fjelldestinasjon. Alpin infrastruktur kan videreutvikles i fjellsonen opp til Ravnås(1 182m oh.) i Krødsherad kommune innenfor området som vist på plankartet. Overnattingsanlegg er ikke del av dette. Detaljer fastsettes i kommuneplanene og felles sti- og løypeplan.

Friluftaktiviteter i fjellet skal skje med stort hensyn til villreinens funksjonsområder og med hensyn til øvrige sårbare arter. Ved tur-, mosjons- og konkurransearrangement i fjellsonen skal det gjøres en vurdering av konsekvenser for villreinstammen, og bør ikke gjennomføres dersom de påvirker stammen negativt.

Landbruk-, natur- og fritidssonen (LNF. områder mellom fjellsonen og utbyggingssonen)

Denne sonen ligger stort sett under 1000 moh. og er viktig for landbruk, villrein og annet naturmangfold og friluftsliv.

Det tillates ikke nye private eller kommersielle fritidsbygg. Alminnelig vedlikehold av eksisterende fritidsbygg er tillatt. Det kan gis tillatelse til ombygg og mindre tilbygg på eksisterende bygg, samt rivning av gamle for oppføring av nye. Rammene fastsettes endelig i kommuneplan.

Alpin infrastruktur kan videreutvikles i området markert som dette på plankartet i regional plan. Alpin infrastrukturens områder binder Sigdal og Krødsherad sammen, kan vurderes. Almene friluftshensyn skal ivaretas. Overnattingsanlegg er ikke del av dette. Detaljer fastsettes i kommuneplanen og felles sti- og løypeplan. Stier, skiløypetraseer, sykkeltraseer o.l. kan anlegges etter vedtatt sti- og løypeplan.

Utbyggingssonen

Et betydelig antall fritidsbygg og reiselivsanlegg er lokalisert i denne sonen. Det er også her det meste av nye fritidsbygg knyttet til Norefjell- Reinsjøfjell vil komme.

Kommunene skal være arealeffektive ved å prioritere fortetting og videreutvikling i etablerte områder før det åpnes for utbygging i nye områder. Ved planlegging og lokalisering av fritidsbebyggelse bør kommunene støtte opp om kommersielle destinasjoner. Utvikling av infrastruktur og drift av felles goder bør sikres gjennom forpliktende avtaler.

Kommunene må samarbeide med grunneiere og reiselivsaktører i planleggingen av destinasjoner for å sikre en helhetlig utvikling som gir en langsiktig verdiskaping til lokalsamfunn og grunneier fra reiselivet. Kommunen må sikre at utviklingen er basert på kunnskap og sikre en helhetlig bruk av de naturgitte forutsetningene. All bebyggelse skal sikres god terrengtilpasning og lokaliseres under 1000 moh. Naturmangfold skal ivaretas.

Ved videre planlegging i slike områder skal kommunene følge opp de felles retningslinjene i §2 (i planrapporten for regional plan). Omfang, lokalisering og andre viktige planavklaringer må skje i kommunes videre planlegging.

Gjennomgående grøntstrukturer skal prioriteres innenfor utbyggingssonene. Disse skal være store nok til å ivareta vilt og annet naturmangfold, myrområder, landskaphensyn og friluftstinteresser. Grønne strukturer fra dal til fjell og grønn sone mot fjellet der denne sonen grenser mot fjellsonen, er særlig viktig. For å ivareta dette skal det gjøres helhetlige og stedstilpassede vurderinger i videre kommunal

planlegging. Tilrettelegging for ulike former for friluftsliv kan skje. Kommunen avgjør når det er påkrevd med sti- og løypeplan, reguleringsplan og/eller byggesaksbehandling.

5.5 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Oppføring av reklameskilt/-innretninger o.l. er søknadspliktig og skal behandles ihht. [pbl § 30-3](#) og [Vegloven § 33](#).

Det kreves ikke søknad ihht. [Vegloven § 33](#) for kunstnerisk utsmykking langs offentlig vei og som er mindre enn 3 m² montert flatt på vegg. Med kunstnerisk utsmykking menes her f.eks. at det er laget i ett eksklusivt eksemplar, det inneholder ikke budskap i klartekst, det fremmer ikke direkte kommersielle interesser, det er som helhet av dekorativ karakter og det er ikke et ledd i en organisert kampanje.

Retningslinjer:

Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone eller annen vernet bebyggelse, skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. Kommunen kan kreve skilt- og reklameinnretninger fjernet i henhold til ovenfor nevnte lovverk.

Det vises for øvrig til retningslinjene i kap. 1.1 om felles profil.

6 Hensyn til flom, overvann og skred

6.1 Flom, overvann og skred (pbl § 11-9)

Det tillates ikke gjennomført nye tiltak i flom- eller skredutsatte områder. Der det kan oppstå naturfare (flom, skred osv.) skal tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for det aktuelle tiltaket.

I områder med terrenghelling over 30 grader og områder som jf. NVE sine kart er utsatt for steinsprang, skred- og rasfare, kan det ikke gjennomføres tiltak etter [pbl § 20-1](#) bokstav a, d, k, l, og m. NVE sine retningslinjer skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak.

Langs bekkedrag med betydelig flomvassføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasitet i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved regulering og utbygging skal det lages plan for overvannshåndtering med konkrete tiltak for å bremse, fordrøye og samle opp flomvann fra utbyggingsområdet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet, godkjennes av kommunen.

Det skal gjennomføres ROS-analyser i forbindelse med detaljregulering. Kommunen kan også kreve at det gjennomføres en fullstendig eller delvis ROS-analyse i byggesaker. ROS-analysen kan omfatte kartlegging av grunnforhold, radonfare, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn. Forventede framtidige forhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:

I tillegg til krav i TEK 17 vil kommunen også forholde seg til kjente flommerker, erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere år når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- og byggesaker.

7 Krav til universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Arbeids- og publikumsbygg med tilhørende utearealer skal utformes slik at det tilfredsstillere kravene til universell utforming, jf. [pbl § 29-3](#).

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler

8.1 Tilknytning til offentlig vann, avløp og renseanlegg (pbl § 11-9 nr. 3)

Det er tilknytningsplikt for eksisterende og nye boliger og fritidsbygg/hytter til offentlig eller privat VA-nett når dette ligger i rimelig nærhet til bygningen etter [pbl § 27-1](#), [27-2](#) og [27-3](#), jf. § 30-6. Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med [Lov om vassdrag og grunnvann \(vannressursloven\) § 46](#).

8.2 Energi og oppvarming (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan/energiutredning, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker som omfattes av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på energireduserende løsning og alternative energikilder. Mulighetene for vannbåren varme skal vurderes ved utskifting av eksisterende energikilde.

8.3 Byggegrense og avkjørsler (pbl § 11-9 nr. 5)

For godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut til fylkesvei skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøringer.

Retningslinjer:

Byggegrense fra senterlinjen for veier i Sigdal:

<i>Fv 287</i>	<i>50 meter (ihht. Veglovens bestemmelser)</i>
<i>Kommunale veier</i>	<i>15 meter</i>
<i>Gang- og sykkelveier</i>	<i>15 meter</i>
<i>Alle veier i regulerte områder</i>	<i>Krav satt i reguleringsplan</i>
<i>Private veier utenfor regulert område</i>	<i>2 meter fra veikant (pga. brøyting)</i>

Kommunen kan ved ny utbygging pålegge sanering, samling av private avkjøringer og andre tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet.

8.4 Stier, ski- og løypenett, gang- og sykkelveier (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Stier, ski- og løypenett samt gang- og sykkelveier skal inngå som en del av områdets infrastruktur og skal ivaretas og videreutvikles.

Tilgjengelighet til viktige friluftsområder og leikearealer skal ivaretas i reguleringsplaner og ved byggetillatelser.

For ny bebyggelse skal byggegrense mot Øvre Djupsjøløype være min. 15 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa. Det samme gjelder for midte og nedre Djupsjøløype, løype fra Tempelseter via Istjenn mot Haglebu og løype fra Steinveggen retning Åssetra og løypene nord/nordøst for disse.

For ny bebyggelse skal byggegrense mot internløyper være min. 7,5 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa.

Retningslinjer:

Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal kommunens trafikksikkerhetsplan legges til grunn.

Ved tiltak som berører sti- og løypenettet skal kommunens sti- og løypeplan legges til grunn.

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Kapitlet omhandler bestemmelsene og retningslinjene for ulike typer arealformål.

Det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrense, behandles særskilt etter søknad.

1 Bebyggelse og anlegg

- 1) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes så de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget.
- 2) Største oppfylling og største nedsenkning av terrenget skal ikke avvike mer enn 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmurer/pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.
- 3) Landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapsilhuetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.
- 4) Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.
- 5) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.

1.1 Boligbebyggelse

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i kap. 1.2. i Generelle bestemmelser (kap. I).

1.1.1 Fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder både for regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) og for områder som det ikke er satt krav til regulering.

Tomtestørrelsen ved fortetting i eksisterende boligområder skal maksimalt være 2 000 m². Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsboliger, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan. Det samme gjelder tiltak jf. [pbl § 20-5](#) og [Forskrift om byggesak \(byggesaksforskriften\) § 4-1](#).

Tillatt grad av utnyttning er 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. For bolig er det tillatt maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter (garasje/ carport/bod og lignende).

Retningslinjer:

Fradeling av tomt til fortetting kan tillates forutsatt at den nye tomten og den gjenværende er egnet for det. Grad av utnyttelse og bebyggelsens høyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer, herunder også på den fradelte tomten.

1.1.2 Utbygging av nye boligområder (pbl § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 2)

Tomtestørrelsen for ny boligbebyggelse i avsatte boligområder skal maksimalt være 2 000 m².

Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Vei til bolig skal ikke være brattere enn 1:10

(Veiklasse 3 for landbruksbilvei. Jf. Landbruksdirektoratets definisjon og klassifisering av landbruksveier). Bygninger skal tilpasses terrenget.

Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA og maksimal gesimshøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal sikres et vegetasjonsbelte innenfor B50F mellom bebyggelse og kulturlandskapet ovenfor byggeområdet. Vegetasjonsbeltet skal sikre visuell skjerming og opprettholdelse av et grøntdrag mellom bebyggelse og kulturlandskapet.

Det skal sikres et vegetasjonsbelte innenfor B50D mellom bebyggelse og jordbrukslandskapet ovenfor byggeområdet. Vegetasjonsbeltet skal sikre et grøntdrag mellom bebyggelsen og jordbrukslandskapet.

Retningslinjer:

Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Nye boligområder skal planlegges slik at et variert boligtilbud blir ivaretatt. Barn og unges interesser skal sikres, samt tilgang til natur og fritidsområder. Områdets naturlige vegetasjon skal ivaretas på best mulig måte. Det skal tas hensyn til estetiske forhold og tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk.

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

1.1.2.1 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m². For boenheter større enn 100 m² skal det avsettes minimum 100 m².

I boliger med flere boenheter kan arealet knyttes til hver enkel boenhet som et privat område eller som et felles område for flere boenheter. Alle boenhetene skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m².

Retningslinjer:

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- og leikearealer slik at møteplasser og leikeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse. For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

1.1.2.2 Krav til leike- og fritidsarealer (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle nye boligområder skal sikres tilgang til leike-/møteplasser eller fritidsarealer tilpasset barn.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes. Steder som i dag er tatt i bruk av barn som naturlige leikeområder skal sikres som en del av framtidige leikeområder eller erstattes uten at tilbudet blir forringet.

Leikeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy, samt ha tilfredsstillende lys- og solforhold.

For hver bolig (unntak omsorgs- og aldersboliger innenfor formål tjenesteyting) skal det sikres småbarnsleikeplass på minimum 5kvm pr. bolig. Plassen/plassene skal ligge maks 100 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedets helhetsbilde. For eneboligtomter og tomannsboliger kan småbarnsleikeplass løses på egen eiendom og inngå i uteoppholdsarealet. Småbarnsleikeplassen/plassene skal min inneholde huske og sandkasse, samt sittemøbler. Småbarnsleikeplass kan inngå i felles MUA.

Ved utbygging av 10 eller flere enheter skal det i tillegg til småbarnsleikeplassen etableres leikeplass for eldre unger dersom dette ikke er tilstrekkelig etablert i nærområdet fra tidligere. Nærleikeplassen skal ligge maks 500 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedets heltetsbilde. Nærleikeplassen skal min inneholde et leikeapparat for barn i aldersgruppen 7-13 år og kan ligge inntil sandleikeplassen.

Retningslinjer:

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

1.1.2.3 Krav til bil- og sykkeloppstillingsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m² og 1 plass for boenheter under 100 m². Det skal i tillegg avsettes arealer til sykkelparkering.

1.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelse skiller seg fra utleiehytter og fritidsboliger som drives i kommersiell sammenheng.

1.2.1 Fortetting i eksisterende regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

I regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer. Hensikten med bestemmelsen er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og eiere av fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:

Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

1.2.2 Utbygging i nye regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

Nye regulerte utbyggingsfelt skal tilrettelegges for vei. Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

I regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største

tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer. Hensikten med bestemmelsen er å dempe potensielle konflikter mellom beitebruk og eiere av fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:

Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

I nye reguleringsplaner skal områdene deles inn i A, B og/eller C-områder.

Det skal etableres utleieenheter i A-områdene, i B-områdene skal minimum 30 % være til utleie og C-områdene skal ha minimum 10 % til utleie. Enhetene skal enten være i form av små enheter eller leiligheter. Rekkefølgekrav i reguleringsplanene skal angi utbyggingsrekkefølge for de ulike områdene, områder med høyest andel utleie skal bygges først.

1.2.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter spredt fritidsbebyggelse og bebygde eiendommer som i plankartet er avgrenset med sirkler/firkanter rundt eiendommene med formål fritidsbebyggelse.

Nye tiltak ihht. [pbl § 20-1](#) til privat bruk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende spredt fritidsbebyggelse tillates til totalt bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5 meter. Mur, pilarer o.l. skal ikke overstige en høyde på 0,5 meter. Maksimal BYA for uthus/anneks er 20 m² og maksimal mønehøyde 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates for eiendom med godkjent adkomstvei. Oppføring av uthus og tilbygg i tråd med denne bestemmelsen omfattes av [pbl § 20-5](#) og [Byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1](#), jf. [pbl § 1-6](#) andre ledd.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer.

Retningslinjer:

Utvidelsen på eksisterende spredt bebyggelse skal ikke føre til konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

1.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Området F50 ved skolen i Eggedal skal være et tilrettelagt fritidsområde. Tilrettelegging skal ikke forringe dagens tilbud og bruk av området.

Retningslinjer:

I disse områdene kan det bygges turistanlegg i form av utleieenheter som frittstående bygninger eller leilighetsbygg og frittliggende hytter. For områdene ved Gamlesetra, Narumsetra, Kopsengsameiet og Lauvkollen kan andelen av private fritidsboliger være maks. 20 % av nye reguleringsplaner.

For området i Eggedal (F50) gjelder tiltak som tilrettelegger for Camp Eggedal; et aktivitetsområde med mindre enheter for overnatting og tilrettelegging for lek, hvile og sport (ihht. Mulighetsstudiet).

1.4 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Arealformålet er et utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, butikker og annen privat tjenesteyting. Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter områder i Eggedal sentrum.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplaner. Det skal etableres møteplasser som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering.

Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA og maksimal gesimshøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

Arealbruken innen dette området skal så langt det er mulig være ihht. mulighetsstudiet som er utarbeidet for området. Videre skal arealbruken bygge opp under tettstedets funksjoner. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i type utviklingsområde og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området

1.4.1 Sentrumsformål i nære omgivelser til Eggedal kirke

Det er 60-meters bestemmelsesområde rundt Eggedal kirke. Se egne bestemmelser i kap. 1.2 under kap. IV Bestemmelsesområder.

1.5 Næringsvirksomhet

1.5.1 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 1 og 6)

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

Retningslinjer:

Drift skal skje i hht. bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter loven.

1.5.2 Offentlig og privat tjenesteyting og annen næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan. Det skal legges til rette for lademuligheter for el-biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelsehemmede. Det skal legges til rette for parkering av sykkel, fortrinnsvis på bakkeplan.

Etablering av nye næringsområder skal tilpasses eksisterende virksomheter og til det aktuelle området det er planlagt lokalisert.

Retningslinjer:

Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer tilpasset et sentrumsmiljø, lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

1.6 Idrettsanlegg (pbl § 11-9 nr. 5)

I områder avsatt til idrettsformål kan det etableres heiser, serviceanlegg i tilknytning til endestasjonene, nedfarter, lyssetting, skililøyper og anlegg for snøproduksjon og lagring, etter søknad.

1.7 Grav- og urnelund (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund.

Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier. Forvaltning og utvikling av gravplassens nærområder skal skje på en slik måte at gravplassens symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi ivaretas.

2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-1 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7 punkt 5](#). Tiltak ihht. [pbl § 1-6](#), jf. [pbl § 20-1](#) er ikke tillatt i dette området.

Retningslinjer:

Eksisterende fritidsbebyggelse kan etter søknad etter [pbl § 20-1](#) bli vurdert mht. tillatelse om gjenoppbygging etter brann eller naturskader. Endring på eksisterende bebyggelse, kan etter søknad om dispensasjon vurderes, men ikke utover bestemmelsene i kap. 1.2.3 (kap. 11 om Bestemmelser og retningslinjer til arealformål).

Området ligger innenfor Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjells soner for fjell-, LNF og deler av utbyggingssonen. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-2 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7](#) punkt 5 bokstav b.

3.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 3)

Ny boligbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Tiltak på eksisterende boligeiendom etter [pbl § 20-1](#) i LNFR-2 områder kan tillates, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnsikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark eller i nær tilknytning til gårdstun, slik at det kan forårsake konflikt med eksisterende gårdsdrift. Det må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.

Tiltak etter [pbl § 20-5](#) kan etter søknad om administrativ dispensasjon vurderes tillatt.

Retningslinjer:

Ny boligbebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til tettsteder og roer/grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun.

Nye boligområder/-tomter med avkjørsel vil kunne godkjennes uten avkjørselsplan, under forutsetning av at ny boligbebyggelse får godkjent avkjørsel. Vei til bolig skal holde stigningskravet til Veiklasse 3 for landbruksbilvei.

Tiltaket skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapets og stedets byggeskikk. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier o.l. skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terrenget og vegetasjonen. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas. Evt. interessekonflikter i forhold til landbruk, natur- og kulturvern, viltområder og friluftsliv skal avklares.

Området ligger innenfor Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjells sone for utbyggingssone. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3.2 Boliger

3.2.1 Fradelte, ubebygde og nye boligtomter, samt tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 000 m².

Tillatt grad av utnytting er 30 % BRA eller maks. 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. For bolig er det tillatt maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter (garasje/ carport/bod og lignende). Bygninger skal tilpasses terrenget. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende.

Retningslinjer:

Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Se retningslinjene i kap. 3.1 over.

3.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse og for tidligere fradelte, men ubebygde tomter. Det henvises til bestemmelsene og retningslinjene i kap. 1.2.3 (kap. II i bestemmelser og retningslinjer i arealformål).

3.4 Spredt næringsbebyggelse og – virksomhet

3.4.1 Næringsbebyggelse og – virksomhet utenfor landbruk (pbl § 11-9 nr. 5)

Ny næringsbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Retningslinjer:

Arealkrevende næring utenfor landbruk skal så langt det er mulig samlokaliseres med kommunens øvrige næringsarealer. Det kan etter søknad tillates mindre type næring i LNFR-områder dersom dette anses som mest hensiktsmessig.

Det skal tas hensyn til utforming og beliggenhet i landskapet, samt til virkninger i forhold til støy, forurensning, trafiksikkerhet osv. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med øvrig bebyggelse.

Vedr. tilleggsnæring i landbruket, også kalt Landbruk Pluss, vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets og Landbruks- og matdepartementets veileder «Garden som ressurs».

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr. 2)

Formålet er markert i kartet og omfatter parkering, sykkelveier og heiser i fjellet.

Det skal utarbeides reguleringsplaner for heiser. Her skal bl.a. eksakt valg av trasèer framkomme. Formålet parkering skal inngå i reguleringsplanen for det aktuelle området.

Retningslinjer:

Det skal avklares trasè for sykkelsti vest for Istjenn i den videre planleggingen med felles sti- og løypeplan i oppfølgingen av regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.

5. Grønnstruktur (pbl § 11-10)

5.1 Naturområder

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Dette arealet tillater ikke inngrep eller noen form for tiltak på eller i grunnen eller i vegetasjonen.

5.2 Friområde

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Områdene kan opparbeides til å fremme bruken av området, f.eks. servicebygg, brygge, tribune parkering o.l.

5.3 Park

Formålet fastsetter grønne arealer som forutsetter å være tilgjengelig for allment bruk og opphold. Park har formelt det samme formålet som arealformål friområde, men framstår som mer opparbeidet.

G51a i Eggedal sentrum kan opparbeides til å fremme bruken av området, f.eks. til parkeringsplass o.l.. Type opparbeidelse skal framkomme i en reguleringsplan for området.

Retningslinjer:

For å sikre utvikling av felles infrastruktur i Eggedal sentrum med torg og parkeringsløsninger vil kommunen inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med en sentrumsplan for Eggedal sentrum.

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for områder som ligger i spesielle hensynssoner.

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn

1.1 Sikringssoner for vannverk (pbl § 11-8 a)

Sikringssoner for vannverk gjelder for følgende områder:

- a) Vannforsyning Eggedal.
- b) Djupsjøen vann- og avløpsselskap (DVA).
- c) Tempelseter Vann og Avløp (TVA).

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

Retningslinjer:

Kommunen skal være varsomme med å gi tillatelse til tiltak innenfor hensynssonene. Det henvises til kommunens ROS-analyse for vannverk.

1.2 Båndlagte områder

1.2.1 Vernede vassdrag (pbl § 11-8 c)

Følgende vassdrag er verna etter lov om vernede vassdrag:

- Simoavassdraget (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Storelva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).

I disse områdene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

1.2.3 Fredede kulturminner. Hensynssone H730_1 til H730_5 (pbl § 11-8 d)

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven.

Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes. SOSI-koden med nummerering henviser til hensynssonen i kartet):

- a) Hovland kirkested (ID 21831). H730_1
- b) Hamre gravhauger (ID 61721 og 51871). H730_2
- c) Hovland stabbur (ID 86464). H730_3
- d) Rabanshaugen (ID 12437). H730_4
- e) Gravrøyser/rydningsrøyser på Teige Øvre (ID 32147). H730_5
- f) Jellesetra: 6 jernvinneanlegg fra vikingetid/middelalder. (Flere ID). H730_4
- g) Jellesetra: Kullgroper fra vikingetid/middelalder. (Flere ID). H730_5

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminner eller kulturmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. [pbl § 11-9 nr. 7](#).

1.2.4 Bevaring av fredede kulturminner

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og det bør meldes fra om større vedlikeholdsarbeid.

1.4 Fareområder

1.4.1 Høyspentanlegg (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke å etablere tiltak beregna på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller lignende. Det skal ikke tilrettelegges for lek og organiserte friluftaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg.

Retningslinjer:

Kommunen plikter å ha en dialog med netteier ved fastsetting av byggelinjer og nivå for restriksjoner for disse anleggene.

1.4.2 Hensynssoner flom og skred. (pbl § 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssoner som viser fare for flom og skred i temakartet, skal konsekvenser av tiltaket med tanke på fare for flom og skred utredes. Det skal redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggteknisk forskrift. NVEs retningslinjer for «Flom og skredfare i arealplaner» skal legges til grunn for planlegging og utføring av nye tiltak.

Sammen med forslag til reguleringsplan innenfor hensynssonene som viser fare for flom og skred i temakartet til kommunedelplanen, skal utredning av reell fare for erosjon, flom og skred alltid være en del av planforslaget. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer, og sikkerheten skal være ivaretatt ihht. kravene i TEK 17.

Ved fysiske tiltak innen hensynssonen for flom/skred skal eiere av eiendommer innen sonen, og som vil kunne berøres ved flom/skred, varsles og gis mulighet til å uttale seg før søknad behandles eller tiltak igangsettes.

Nødvendig klimapåslag skal legges til grunn for beregninger av fare for flom og skred.

1.5 Pukkverk og masseuttak (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

- a) Rundemyr pukkverk
- b) Søre Moen pukkverk

Det henvises til tillatelser og reguleringsplanene for områdene.

For oppstart av nye områder for pukkverk og/eller masseuttak gjelder samme bestemmelse som er beskrevet i kap. 1.5.1 om Råstoffutvinning. Midlertidig masseuttak og område for lagring av overskuddsmasser kan tillates etter søknad.

1.6 Bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Ethvert tiltak skal vurderes etter [Naturmangfoldloven](#).

Retningslinjer:

Tiltaket skal ikke godkjennes dersom det ansees sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på svært viktige naturtyper (kategori A), viktige naturtyper (kategori B) eller truede eller sjeldne arter (nasjonal rødliste).

1.7 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-8 c og d)

Kulturminner som etter [pbl § 29-2](#) anses å være en viktig del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap og som legges inn under hensynssone c) i [pbl § 11-8](#) skal bevares. Dette gjelder veier, steingjerder, hustuffer, krigsminner, bygninger og anlegg.

Det henvises videre til [Forskrift om byggesak \(Byggesaksforskriften\) kap. 19](#) om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

1.7.1 Verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Hensynssone H570_1 til H570_5 (pbl § 11-8 c)

Bygninger og kulturmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares:

- a) Eggedal Mølle. H570_1
- b) Hagan, Chr. Skredsviks hjem. H570_2
- c) Eggedal kirke (listeført kirke). H570_3
- d) Kulturmiljøet Jellesetra. H570_4
- e) Kulturmiljøet Hovland – Hamre. H570_5

Tiltak ved og på listeførte kirker skal forelegges kulturminneforvaltningen for uttalelse, jf. [pbl § 11-9 nr. 7](#). Ved all planlegging av kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Bestemmelsesområde på 60-meter rundt kirken er markert i kartet. Det vises forøvrig til bestemmelser og retningslinjer i kap. 1.2 under kap. IV Bestemmelsesområder for utforming av ev. tiltak innenfor denne sonen.

Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken må oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

Tiltak innenfor hensynssone H570 skal oversendes fylkeskommunen for kulturminnefaglig uttalelse.

Retningslinjer:

De verneverdige bygningene innenfor bygningsmiljøene skal ikke rives. Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

Viktige kulturhistoriske elementer som bl.a. gamle veifar og rydningsrøyser bør søkes bevart som viktige representanter for det kulturhistoriske landskapet.

1.7.2 Landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl § 11-8 c)

Kulturlandskapets særpreg i følgende områder skal bevares:

- a) Intakte setermiljøer
- b) Eggedal kirkebygd

Retningslinjer:

For å opprette landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene. Viktige kulturhistoriske elementer som bl.a. gamle veifar og rydningsrøyser bør søkes bevart som viktige representanter for det kulturhistoriske landskapet.

Det henvises bl.a. til [«Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017-2027»](#).

IV BESTEMMELSESONMRÅDER

1 Bestemmelser til bestemmelsesområder

1.1 Krav om felles planlegging for flere eiendommer (pbl § 11-8 e)

Før det legges fram en reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene, skal kommunen godkjenne et overordnet dokument med tilhørende kart, som bl.a. omhandler temaene felles infrastruktur (herunder stier, løyper, veier osv.), overvannshåndtering, fordeling av områder avsatt til utleie og annen næringsvirksomhet, samt finansiering av planlagte tiltak. Kravet gjelder for området merket med bestemmelsesområde #1 (Tempelseterområdet til Ådalsjuvet), #2 (Gamleseter til Djupsjøbekken) og #4 (Eggedal sentrum til og med Mølla i sør) i plankartet. For området #3 (Djupsjøbekken til Krødsherad grense, inkl. Hornsjøen) settes det krav til vedtatt områderegulering før detaljregulering kan gjennomføres.

Retningslinjer:

Kommunen ønsker at grunneierne skal samarbeider om felles reguleringsplaner, og kan sette krav til felles reguleringsplaner for områder som geografisk eller på andre måter naturlig hører sammen. Det vil bli utarbeidet en mal for hva det overordnede dokumentet skal inneholde. Malen skal være en veileder for grunneiere/utbygger.

1.2 Bestemmelsesområde innenfor 60-meters område til Eggedal kirke (pbl § 11,9,5 og 6)

Område på 60-meter rundt kirken er markert i kartet med bestemmelsesområde #5.

Ved tiltak i Eggedal kirkes nære omgivelser (innenfor 60-meters bestemmelsesområde) skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal stå visuelt sentralt i Eggedal sentrum. Høyden på ny bebyggelse innenfor 60-meters bestemmelsesområde skal ikke overstige kirkeskipets gesimshøyde på 308 moh.. Nybygg, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet mht. plassering, form, løsninger, materialer, vegetasjon, og bør utformes slik at disse samspiller estetisk med Eggedal kirke. Nye tiltak må ha materialer/farger som harmoniserer med Eggedal kirke.

Retningslinjer:

Regulering/byggesaksprosesser skal gjennomføres i dialog med regional kulturminne-forvaltning. Ny bebyggelse innen for 60-meters bestemmelsesområde skal oppføres som adskilte mindre bygningsvolum.

V RETTSVIRKNING (pbl § 1-5)

Bestemmelsene tilhører plankart datert 11.02.2022.

1 Gjeldende reguleringsplaner

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet uavhengig av arealformål og foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med unntak av planene nevnt i listen under i kap. V.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jf. [pbl § 1-5, 2. ledd](#).

[Jordlova §§ 9 og 12](#) gjelder for hele området inntil området er regulert eller fradelt til anna formål enn LNFR.

VI GJELDENE REGULERINGSPLANER

PlanID	Plannavn	Status	Type	I kraft
1984001	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.06.1984
1989001	Setersameiet hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
1993003	Hamnelia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1993
1994001	Solbergmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
1995002	Eggedal sentrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1996001	Nedre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.05.1996
1996002	Haugheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.06.1996
1998002	Moseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svartjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.09.1998
2001003	Bonkhøltalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001004	Frøvoldfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001005	Djupsjøkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001008	Vei i Øvre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001
2001010	Soleseter hytter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2001

2002004	Haugheimseter, Fnr13	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002009	Bilveg til 2 hytter Solehøgda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002011	Vei til Fnr 112	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002
2002012	Sole seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2003005	Soleseter - Lauvkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2004001	Jellum hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004002	Djupsjøhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004004	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2005007	Tempelseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005009	Djupsjøen hyttegrend	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005
2006005	Sløggjuvet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006006	Raketjernåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2007004	Lislevasseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	06.09.2007
2008003	Djupsjølia - hyttevei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.05.2008

2008007	Vei Bjertnesseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2009001	Søre Moen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.04.2009
2010002	Rislelia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010004	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	18.06.2010
2010006	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010007	Tempelseter høyfjellsgrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2010
2010008	Soleseterskog nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.09.2010
2010014	Kannarmyrlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.04.2014
2010015	Teigefeltet boligområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2010016	Ådalen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.04.2011
2011005	Søre Teigelia hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2011007	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.05.2012
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011012	Setersameiet (Gnr144/1, 145/1,2)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2011013	Utsikten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.06.2013

2012002	Ingraseterlia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.09.2015
2012006	Djupsjøen-Haakonsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	09.04.2015
2014001	Torebråten og Bleikmyrstykket	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2014005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2021
2015004	Gamlesetra	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	13.12.2018
2016006	Sleggeberga hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2018
2017001	Sjumo	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2020
2019002	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2020
2019005	Rupemyr	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.03.2020