

# Detaljreguleringsplan for Bygdin

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2019003

Saksnummer

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er å videreutvikle Bygdin som et attraktivt turiststed. Dette gjøres ved å tilrettelegge for mer parkering, mer turistrettet næringsvirksomhet, etablere ny brygge og nødvendig infrastruktur for drift av buss og eksisterende og ny båt, samt legge til rette for utvidelse av kapasiteten ved Bygdin hotell. Et viktig virkemiddel og overordnet mål for planen er gode uterom og god arkitektur for både sommer og vinterbruk og et ønske om at enkelte av bygningene mot vannet får form som signalbygg.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Terrengbehandling

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal gjøres slik at mest mulig av det naturlige terrenget tas vare på. Overgangen til naturmark skal være naturlig utformet og vegetert. Terrenginngrep kan ikke endre terrengets nivå mer enn en meter, bortsett fra i område SPP1-5, BFT1, SK1, BH1-2, BL1 og områder i tilknytning til disse. Alle nye ledninger for strøm, telefon og øvrig kommunikasjon skal legges som kabel i bakken.

### 2.2 Vegetasjon

Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er helt nødvendig for plassering av bygninger og infrastruktur. Innenfor planområdets byggeområder skal vegetasjon- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets karakter og rekreasjonsverdi. Der terrenget blir berørt skal det utføres naturlig revegetering fra stedlige toppmasser. Stedegen jord og vegetasjon skal tas vare på ved fjerning av jordlaget som inneholder naturlig frø og røtter. Det øverste jord- og vegetasjonslaget laget skal lagres separat i anleggsperioden, og deretter legges løst på toppen av undergrunnsmassene. Det er viktig å unngå komprimering og sikre god lufttilgang i vekstjord/vegetasjon på mellomlager.

#### Kantsone mot vassdrag

Det skal i minst mulig grad gjøres inngrep i kantsonen mot vassdrag. Kantsonen har en bredde på 2 meter på hver side av vassdraget målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring. Anleggelse av ny brygge og utfylling i Bygdin ved BH2/SK1 berører kantsonen mot Bygdinbassenget. Områdene skal erosjonssikres mot utvasking fra bølgeoppkylling. Erosjonssikringen skal være det ytterste laget mot vannet i område BH2/SK1.

Eksisterende gangsti/klopp langs vestsiden av parkeringsområde SPP4, skal beholdes som kantsone mot vassdraget ved etablering av SPP4.

### 2.3 Byggeskikk og farger

Utforming, material- og fargebruk på nye bygninger og endringer i eksisterende bygninger skal være tilpasset omgivelsene og ha god byggeskikk. Materialene i bygningsfasaden skal være tre, stein eller glass. Fargebruk skal tilpasses fjellmiljøet og ha mørke, matte jordfarger på bygg, vinduer og vindskier. Taktekkemateriale skal gi mørk og matt fargevirkning. Stølsbusene, hotellet og bygningene i tilknytning til hotellet kan ha den karakteristiske røde fargen med hvite vindusomramninger som byggene har i dag.

### 2.4 Universell utforming

I nye bygg ment for publikumsadgang skal etasjer med inngang direkte fra terreng være universelt utformet. I øvrige etasjer er det ikke krav om universell utforming. Uteareal, gangveier, fortau og bussholdeplassen skal være tilgjengelig for alle så langt det er mulig og topografien tillater. På grusveier/ grusgangveier skal det velges stabil grus som er tilpasset rullestol/ barnevogn. På grunn av reguleringen av Bygdin og den store høydeforskjellen bryggeanlegget må oppta, kan det nye bryggeanlegget ha publikumsarealer med en helning på inntil 1:9.

### 2.5 Energi

I områdene BFT1, BH1 og BH2 skal det bygges med vannbåren varme for å sikre energifleksibel oppvarming. Byggene skal planlegges med passive energitiltak som optimaliserer energibehovet.

### 2.6 Parkering

- I tilknytning til bygg for servering og eller overnatting skal det settes av minimum 3 HC-plasser pr bygg i nærheten av hovedinngang. Øvrig parkeringsbehov for byggeområdene skal dekkes av områdene SPP1-7.
- Overgangen fra parkeringsareal til naturmark skal være naturlig utformet og vegetert.
- For å unngå for store og åpne grus-/ asfaltarealer skal disse brytes opp med stedlig vegetasjon, mindre berg i dagen og kampesteiner av stedlig bergart.
- Det skal brukes naturlige gjerder og terrengmurer med stedlig bergart ved behov.

### 2.7 Anleggsperioden

- Anleggsområdets utstrekning skal ikke være større enn absolutt nødvendig for å realisere omsøkt tiltak.
- Evt. rigger/ deponi skal lokaliseres der det allerede er gjort inngrep.
- Under anleggsperioden skal det påses at påfylling av drivstoff, olje, reparasjoner og lignende skal skje på sikker grunn der søl ikke oppstår. Det skal være sikker lagring av drivstoff og andre forurensende midler. Masser der eventuell lekkasje har oppstått skal leveres til godkjent mottak for dette. Entreprenør skal ha absorbenter klart ved en eventuell ulykke der forurensende midler lekker ut.
- Det skal installeres en duk/siltgardin som fanger opp suspenderte partikler i vannmassen ved utgraving og igjennfylling av masser under vann, for å hindre spredning i vannmassene.

### 2.8 Overvannshåndtering

Overvann fra bygg og plasser håndteres lokalt og skal føres til vegetasjonssoner, stedlige myrer og åpne vannveier.

### 2.9 Flom

Dimensjonerende flomvannstand (DFV) i innsjøen Bygdin er 500 års flom på kote 1057,77 og i tjernet ved nåledammen nedstrøms lukene kote 1055,65 jf flomberegninger utført av GLB. Bebyggelse for varig opphold som kan påvirkes av flomstigning i innsjøen Bygdin eller vassdraget nedstrøms lukene, skal etableres minst 0,5 m over DFV med mindre annet er angitt i bestemmelsene nedenfor eller bygningen er tilpasset å tåle dimensjonerende flomvannstigning.

### 2.10 Hensynet til landbruket

Beitedyr skal ha fri ferdsel i planområdet og langs vannet. Det er kun tillatt å gjerde inn områder i stølsområdet på Hålistølen, rundt vaktmesterboligen i BH2 og sonene H710\_1 og H710\_2. Eksisterende inngjerding i område BH3 skal opprettholdes så lenge det er innmarksbeite i område.

### 2.11 Belysning

Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning på bebyggelsen og belysning av fareområder ved brygger og vassdragsinstallasjoner. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer eller lyssensor, ikke bevegelsessensor.

### 2.12 Avfallshåndtering

Renovasjonsordning skal være i tråd med gjeldende renovasjonsselskap sine renovasjonsregler. Renovasjonsanlegg skal tilstribes plassert slik at det ikke er skjemmende for omgivelsene. Renovasjonsområde/ miljøborg – område BRE1, skal ha nedgravde nedkastløsninger.

### 2.13 Skilting

Det er tillat å sette opp informasjons- og fareskilt i tilknytning til alle veier og stier, områder knyttet til vassdragsreguleringen, og byggeområder.

### 2.14 Automatisk freda kulturminner (§ 12-7 nr. 2)

Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Innlandet fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### 2.15 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse om tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:200 og inneholde følgende:

- Avkjørsler og parkering, bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartier, stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med høyde, tilbakeføring av påvirket terreng;
- Beskrivelse av materialbruk, vegetasjon, og evt. belysning;
- Beskrivelse av løsning for håndtering av overvann.

Riggplan skal vise:

- Inngrepsgrenser mot urørt natur;
- Plan for ivaretagelse av vekstmasser;
- Plan for tilbakeføring av berørte arealer.

VA-plan skal prosjekteres i henhold til VA-norm som er gjeldende for kommunene i Valdres. Det er utarbeidet VA-plan som følger som vedlegg til reguleringsplanen. VA-løsning må være i henhold til planen som er utarbeidet.

Plan for Inntak tappetunnel - fareområde H390 1, skal vise:

- Aktuelle nye tiltak for skilting, sikring og utbedring av tunnelinntaket. Dette gjelder for områdene BFT1, BH2, BH4 og BH5. Planen skal utarbeides i samråd med GLB.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende - Fagerstrand (felt BFF1)

- Maksimal BYA = 35 %;
- Det er tillatt med oppføring av nye bygninger i inntil en etasje, eksisterende bygg i 2 etasjer kan opprettholdes;

- Byggene skal ha saltak med takvinkel 24-34 grader;
- Høyde på synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm;
- BFF1 kan til sammen gjerde inn inntil 100 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 Bevertning - Bygdinstøga (felt BB1)

- Maksimal BYA = 35 %;
- Det er tillatt med oppføring av bygninger i inntil to etasjer;
- Byggene skal ha saltak med takvinkel 24-34 grader;
- Høyde på synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm;

### 3.1.3 Fritids- og turistformål - Utleieleiligheter (felt BFT1)

I felt BFT1 kan det oppføres inntil tre bygninger med leiligheter med evt. tilhørende garasjer og fellesareal. Det kan også oppføres bygninger knyttet til driften av kollektivtrafikken

- Maksimal BYA = 35 %. Nødvendig areal til parkering dekkes av SPP1 eller ved at det bygges parkeringskjeller;
- De to byggene nærmest Bygdin Hotell kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng og skal ha saltak. Mønehøyden på byggene skal ikke overstige kote 1068;
- Bygget lengst nord-vest kan oppføres i inntil 3 etasjer og skal ha saltak. Mønehøyden på bygget skal ikke overstige kote 1071;
- Det kan etableres underetasje i nord-enden av byggene;
- Alle rom for varig opphold innenfor hensynsone flom H320\_3 skal ligge over kote 1056,15.

### 3.1.4 Hotell/ overnatting (felt BH1-5)

Innenfor områdene kan det legges til rette for næringsbygg knyttet til hotell, servering, handel/service og overnatting. Det kan også oppføres bygninger knyttet til driften av kollektivtrafikken.

#### BH1

- Maksimal BYA = 40 %. Nødvendig parkeringsareal kommer i tillegg;
- Høyeste tillatte mønehøyde er på kote 1075,0.

#### BH2

- Maksimal BYA gnr 62 bnr 12 S1 = 20%;
- Maksimal BYA gnr 62 bnr 12 S2 = 110 m<sup>2</sup> + parkering;
- Bebyggelse og anlegg som ikke benyttes til overnatting kan etableres med gulv lavere enn kote 1057,77, forutsatt at bygget og innvendige installasjoner ikke tar vesentlig skade i en flomsituasjon eller at en flomsituasjon fører til utslipp/forurensing av diesel og kjemikalier;
- I tilknytning til bryggen kan det etableres:
  - Teknisk bygg og servicebygg for bl. a. båt drift, varetransport til Torfinnsbu og venterom. Maksimal gesimshøyde 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygg skal ha pult-tak med takvinkel på inntil 15 grader;
  - et signalbygg med serverings- toalett-, badstue-, handel- og servicefunksjon. Maksimal mønehøyde 6,5 meter. Materialvalg og form på taket/taktekking/bygget skal best mulig tilpasses en ivaretagelse av utsikten fra tunet foran hotel-inngangen.
- Sør-øst for bryggen kan det oppføres bygg med overnattingsfunksjon i inntil 2 etasjer. Bygget skal ha flatt tak/pulttak med høyeste tillatte kotehøyde 1066. Det kan etableres takterrasse på bygget med rekkverk eller overbygning i glass som går høyere enn kote 1066;
- På land og i reguleringssonen mot vannet mellom bryggen og bygget sør-øst for bryggen, kan det opparbeides uteserveringsområder og et amfi i naturmaterialer som går ut i vannet. Området kan brukes som konsert-arena for utendørskonserten;
- Eksisterende vaktmesterbolig kan videreføres som i dag med to etasjer + sokkel og saltak.

#### BH3

Frittliggende hyttebebyggelse

- Maksimal BYA = 10 % pluss inntil 2 biloppstillingsplasser pr bygg;

- Det kan oppføres inntil 12 bygg og bilvei frem til hvert bygg;
- Hyttene skal ha saltak og harmonerende arkitektur, form og farge;
- Hyttene skal etableres i klynger med 4 bygg i hver klynge. Byggene i en klynge skal ha variasjon i bygningsvolum og kan ha variasjon i møneretning;
- Møneretning på bygg kan være parallelt eller normalt på høydekotene;
- Bygg med møneretning normalt på høydekotene skal være mindre i omfang enn byggene som ligger langsmed høydekotene;
- Største tillatte mønehøyde 5,0 m, største tillatte gesimshøyde 3,0 meter og maksimal BYA pr bygg 90 m<sup>2</sup>. Takvinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekkingsmaterialet skal være torv eller skifer;
- Byggene tilpasses eksisterende terreng og plasseres skånsomt;
- Under anleggsfasen skal vegetasjonen skaves av, lagres og legges skånsomt tilbake på berørte arealer.
- Området skal ikke gjerdes inn.

#### BH4-5

##### Frittliggende småhytter med spesiell arkitektur

- Maksimal BYA pr bygg 38 m<sup>2</sup>;
- Hyttene bygges inn i bakken i nord-østre ende og kan ha inntil en etasje. Byggene kan bygges med påler i fremkant mot vannet. Gulvet innendørs legges i en høyde som sikrer at forbi passerende på SKV11 ikke har innsyn inn vinduene i front når de går på veien nedenfor;
- I BH4 kan det bygges inntil 4 hytter;
- I BH5 kan det bygges inntil 2 hytter;
- Vegetasjon og terreng skal ikke endres på innenfor området og istandsettes dersom det blir berørt. I den grad det er nødvendig under anleggsfasen skal evt. vegetasjon som skaves av, lagres og legges skånsomt tilbake;
- Hyttene skal ha harmonerende arkitektur, form og farge;
- Det er kun tillatt å anlegge smale grusstier opp til hver hytte. Parkering skjer på SPP1 for BH4 og BH5;
- Hovedlengderetning på byggene kan variere mellom sør-sør-vest og vest og byggene imellom.
- Eksisterende lagerbygg i BH 5 kan videreføres i en etasje.
- Områdene skal ikke gjerdes inn.

#### 3.1.5 Lager (felt BL1-3)

Innenfor felt BL1 kan det oppføres et lagerbygg for passasjerbåter med øvre ramme på 400 m<sup>2</sup> BRA .

Lagerbygget skal gis en enkel utforming og forankres til eksisterende terreng. Fasademateriale skal være av tre. Porter og dører kan ha andre materialer. Bygget kan ha synlig grunnmur på inntil 1,5 m over terreng. Bygget skal så langt det er mulig plasseres med gulv inntil 1,0 m under eksisterende terreng. Mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng kan være inntil 11 meter. Gesimshøyden over gjennomsnittlig planert terreng på langsiden skal ikke overstige 8,5 meter ved saltak. Bygget skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader dersom det står fritt ute fra fjellsiden.

Dersom bygget plasseres inntil fjellsiden tillates pult-tak med takvinkel mellom 0 og 15 grader. Største gesimshøyde ved pulttak er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Områdene BL2-3 sikrer eksisterende lagerbygg.

#### 3.1.6 Energianlegg - Damanlegg GLB (felt BE1-12),

Innenfor felt BE1-12 ligger eksisterende damanlegg tilknyttet vassdragsreguleringen av Bygdin. Det er ikke tillatt med inngrep innenfor feltene BE1-10 og BE12 med unntak for GLB's bruk. For felt BE11, som sammen med felt BAA1 omfatter sperredammen like vest for Bygdin hotell, skal det kunne fylles egnede masser over slik at etableringen av hotellets utomhusområde med tilpasning av terrenget mot tilliggende gangareal SGG1 sikres på en god måte. Se under pkt. 3.1.10.

Innenfor del av område BE10 nord for lagerbygg for Bygdinbåten – område BL1, kan det etableres snuplass til manøvrering ved transport av passasjerbåt.

Innenfor område BE12 – med damvokterbolig og lukehus for tappetunnel, skal evt. byggetiltak skje ved Søknad om tillatelse til tiltak.

### 3.1.7 Energianlegg - Nettstasjon – (felt BE13)

Innenfor området kan det oppføres nettstasjon/transformator.

### 3.1.8 Avløpsanlegg - (felt BAV1)

Innenfor felt BAV1 kan det oppføres nødvendige installasjoner for håndtering og rensing av avløp.

### 3.1.9 Renovasjonsanlegg - (felt BRE1)

Innenfor felt BRE1 kan det etableres renovasjonsløsning i form av nedgravde løsninger for nedkast av avfall. Det tillates kun nedgravde løsninger for innsamling av avfall fra turister og brukere av hytter.

### 3.1.10 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - (felt BAA1)

Felt BAA1 omfatter sperredammen vest for Bygdin hotell og sikrer bevaringen av denne sammen med felt BE11 - kombinert med gangareal SGG1. Det skal kunne fylles egnede masser over sperredammen slik at etableringen gangareal SGG1 kan gjennomføres samtidig som sperredammen sikres på en god måte uten å bli ødelagt. Se under pkt. 3.1.6.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### 3.2.1 Kjøreveg – offentlig (felt SKV1)

Felt SKV1 er offentlig kjøreveg – fv. 51.

### 3.2.2 Kjøreveg - privat (felt SKV2-11)

Felt SKV2-12 er privat kjøreveg innenfor planområder.

- Felt SKV2 er ny avkjørsel til Bygdin hotell. Frisikt 6x80 m;
- Felt SKV3 er sørlig avkjørsel til hotellområdet. Veien er også atkomst til vaktmesterboligen som ligger ved hotellet. Frisikt 6x80m;
- Felt SKV4 er avkjørsel og veg til felt BH3. Frisikt 4x80m;
- Felt SKV5 er avkjørsel og veg til tilliggende reguleringsanlegg for GLB, og til lagerbygg/ garasje for passasjerbåter. Frisikt 4x80m;
- Felt SKV6 er innkjørsel og veg til Bygdinstøga/ Fagerstrand og videre langs Bygdisheimvegen. Frisikt 6x80m. Vegen er felles for alle berørte tilliggende eiendommer;
- Felt SKV7 er avkjørsel og veg til parkeringsplass felt SPP5;
- Felt SKV8 er avkjørsel og veg til Fagerstrand/ Hålistølen;
- Felt SKV9 er avkjørsel til Øya og sikrer atkomst til damanleggene, tunellinntak, lukehus, garasjer, lager og damvokterboligen. Brukes som anleggsvei for GLB;
- Felt SKV10 er veg over damanlegg og sikrer atkomst til damanlegg, tunellinntak, lukehus, garasjer, lager og damvokterboligen. Brukes som anleggsvei for GLB;
- Felt SKV11 er veg langs Øya og sikrer atkomst til damanlegg, tunellinntak, lukehus, garasjer, lager og damvokterboligen, samt for hotellet til hotellets eiendommer på Øya;
- Felt SKV9-11 skal også brukes som gangareal;
- Felt SKV12 er avkjørsel og veg til båtslipp for passasjerbåter i felt SK2.

### 3.2.3 Annen veggrunn – offentlig – grøft/ avkjørsel (felt SVT1-11)

Felt SVT1-10 er offentlig grøft/ sideareal til fv. 51. Sonen skal være fri for høyere vegetasjon og sikthindrende gjenstander.

### 3.2.4 Annen veggrunn – privat – sentraløy rundkjøring (SVT11)

Felt SVT11 er privat sentraløy til rundkjøringen ved hotellet.

### 3.2.5 Annen veggrunn – privat – grøft/ avkjørsel (SVT)

Felt SVT er privat grøft/ sideareal til private veger innenfor planområdet, samt felt SPP5. Sonen skal være fri for høyere vegetasjon og sikthindrende gjenstander.

### 3.2.6 Fortau – privat (SF1)

Felt SF1 er privat fortau langs felt SKV2 som er hovedatkomst til det nye parkeringsområde nord for hotellet. Fortauet skal anlegges med asfalt eller stabil grus.

Sammen med SGG3 sikrer SF1 gangforbindelse fra bryggeområde SK1, Bygdin hotell og SPP1 bort til parkeringsplass SPP5 og Bygdinstøga.

### 3.2.7 Gangareal – privat (SGG1-5)

Felt SGG1-5 er øvrige gangarealer innenfor planområdet. Gangarealene skal være universell utformet i den grad topografien tillater og anlegges skånsomt i terrenget. Overgangen til naturmark skal være naturlig utformet og vegetert.

Områdene SGG1-3 er interne gangarealer innenfor planområdet. Se pkt. 3.2.6 over.

Områdene SGG4-5 sikrer gangadkomsten til område BH3 øst for Bygdin hotell og fv. 51.

### 3.2.8 Kai/ brygge/ båtslipp (felt SK1-3)

Felt SK1 er ny kai/ brygge for passasjerbåter.

Felt SK2 er båtslipp for passasjerbåter.

Felt SK3 er eksisterende brygge for passasjerrutebåt. Denne skal være i bruk frem til evt. ny brygge i felt SK1 er bygget. Når ny brygge er anlagt, jf SK1 kan brygge i SK3 fjernes.

### 3.2.9 Parkeringsplasser på grunnen (SPP1-8)

Felt SPP1-4 er nye parkeringsplasser i direkte tilknytning til hotellet. Her kan det anlegges opptil 120 plasser. SPP1 og SPP4 må anlegges minst 0,5 m over dimensjonerende flomvannstand på kote 1055,65.

Felt SPP5 er ny parkeringsplass langs fv. 51. Her kan det anlegges inntil 50 plasser. Arealet skal opparbeides med stabil grus. Plassen skal tilpasses tiliggende terreng og følge konturer av fjell og stein uten rette linjer og markeringer.

Felt SPP6 er eksisterende parkeringsplass ved Bygdinstøga.

Felt SPP7 er parkeringsplass ved Fagerstrand/ Hålistølen. Det er ikke tillatt å utvide denne ut over dagens størrelse. Ved opparbeidelse av SPP5 bortfaller område SPP7 som parkeringsplass og endres til LNFR-formål og vil i reguleringsplanen inngå i område LL - Landbruksformål.

Felt SPP8 er parkeringsplass ved Fagerstrand/ Hålistølen.

## **3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt regndrift (§ 12-5 nr. 5)**

### **3.3.1 Landbruksformål (felt LL)**

Områder merket med lys grønn farge er natur- og jordbruksområder, samt myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområdet.

Innenfor felt LL ligger stølsområdet Hålistølen, et område for stølsdrift, og «Lykkjebue», fiskebu for 2 gårder i Lykkjagrenda. I felt LL er det kun tillatt å oppføre bygninger som skal benyttes til landbruks- og fiskeformål. «Lykkjebue» er vist med streksymbol `Bebyggelse som inngår i planen`, og kan ha BYA inntil totalt 30 m2.

Område regulert til Landbruksformål – LL, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Vegetasjonen og terreng innenfor felt LL skal ikke berøres med unntak av der det skal anlegges smale grusstier.

Områdene kan benyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler og telekabler, så sant disse ikke kan legges langs veier, byggeområder eller parkeringsplasser.

Områdene er som landbruksformål tilgjengelig for beitende husdyr.



### 3.3.2 Friluftsmål (felt LF1-2)

Innenfor felt LF1-2 kan det oppføres utsiktspunkt/rasteplass/grillplass med robuste utemøbler. LF1-2 kan lett terrengbearbeides med manuelle håndverktøy uten bruk av terrenggående anleggsmaskiner. Det kan anlegges smale grusstier opp til utsiktspunktene. Det kan anlegges fast, gruset eller hellelagt dekke av naturstein under utemøblene. Det tillates kun utemøbler som tåler påkjenninger fra vind og vær uten å utgjøre en fare for andre.

## 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### 3.6.1 Friluftsområde (felt VFR1-6)

Felt VFR1-6 viser friluftsområdene i vassdraget Bygdin, og damanleggene. Sjakting og igjenfylling av masser skal ikke forringe vassdraget eller damanleggene.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikringsone – Frisikt (sone H140\_1)

Sone H140\_1 viser frisiktsone på 6x80m for avkjørsel felt SKV2 som er den nordlige avkjørselen fra hotell til fv. 51. Siktsonen skal være fri for høyere vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet. Frisiktsonen er vist med skravur i kartet. Øvrige frisiktsoner er innenfor vegarealformål og har ikke skravur.

### 4.2 Hensynsone støy

Rød hensynsone – H210\_1 og Gul støysone – H220\_1, er markert med hensynsone støy i plankartet. Rød støysone gjelder fylkesvegen med de nærmeste regulerte sidearealene. Gul støysone gjelder sonene på hver side av fv. 51 – utenfor rød støysone. Innenfor gul sone skal bygg med rom for varig opphold støyisoleres ihht støyretningslinje T1442/2016. Dette skal være gjennomført før det gis ferdigattest på bygget.

### 4.3 Faresone – Ras- og skredfare (§ 11-8 a) (sone H310\_1-3)

Sonene H310\_1-3 er faresone ras- og skredsoner innenfor planområdet, og gjelder fare for snøskred inkludert sørpeskred der den årlige sannsynligheten for skred er høyere enn 1/100, og dermed også høyere enn 1/1000 og 1/5000, i den nordlige delen av planområdet. Store deler av planområdet ligger utenfor faresonene, og dermed tilfredsstilles dagens sikkerhetskrav mot skred i bratt terreng for sikkerhetsklasse S1, S2 og S3. Planlagte tiltak skal plasseres utenfor faresonene – i hht. til anbefalinger gitt i rapport datert 11.05.2021, fra Skred AS.

Før det kan godkjennes byggetiltak innenfor sonene H310\_1-3, skal det det være gjennomført relevante sikringstiltak som er godkjent av fagekspertise for ras- og skredfare.

### 4.4 Faresone - Flomfare (§ 11-8 b) (sone H320\_1-4)

Sone H320\_1-4 viser faresone – Flomfare, innenfor planområdet.

Flomfaren innenfor sone H320\_1 er knyttet til dimensjonerende flom (500 års flom) i Bygdin. Sonen er vist i kart på kote 1058,0. Beregnet vannstandstigning ved 500-årsflom er til kote 1057,77 som legges til grunn for bygg og anlegg i sikkerhetsklasse F2.

Flomfaren innenfor sone H320\_2 er tilknyttet tapping gjennom damlukene. Det er fare forbundet med ferdsel ved lukene og i elveløpet nedstrøms lukene under tapping.

Flomfaren innenfor sone H320\_3 er knyttet til avledning av dimensjonerende flom (500 års flom) i Bygdin. Sonen er vist i kart på kote 1056,0. Beregnet vannstandstigning over terskel i elva ved avledning av dimensjonerende flom er kote 1055,65, som legges til grunn for bygg og anlegg i sikkerhetsklasse F2.

Flomfaren innenfor sone H320\_4 gjelder flomsonen etter Fagerdalsbekken vest for Fagerstrand, og som er vist regulert i henhold til flomfarerapport for Fagerdalsbekken – datert 10.06.2021, utført av Skred AS.

Det skal settes opp informasjonsskilt på hensiktsmessig sted som redegjør for flomfaren i området.



#### **4.5 Faresone – Høyspenningsanlegg (sone H370\_1)**

Sone H370\_1 viser faresone rundt høyspenningsanlegg. Det skal ikke føres opp bygg nærmere høyspenningsanlegget enn 4 meter.

#### **4.6 Faresone – annen fare - GLB (sone H390\_1-4)**

Sone H390\_1-4 viser faresoner for GLB sine anlegg, knyttet til inntaket for tappetunnel – H390\_1, oppstrøms og nedstrøms hoveddammen – H390\_2-3, og «kanalen» nedstrøms tappetunnel – H390\_4. Ved tapping fremstår- med varierende grad, sterke strømmer: nedadgående virvelstrøm (malstrøm) for tappetunnel, og stor hastighet i vannet både oppstrøms og nedstrøms tappelukene i hoveddammen – H390\_2-3, samt ved utløpet av tappetunnel – H390\_4. Det er fare og risiko forbundet med allmenn ferdsel ved disse områdene.

Det er ikke tillatt med aktivitet/ inngrep innenfor sonene med unntak for GLBs virksomhet.

Det skal være informasjonsskilt som redegjør for faren knyttet til disse områdene.

#### **4.7 Infrastruktursone – Krav vedr. infrastruktur (sone H410\_1\_2)**

Sonene H410\_1\_2 viser infrastruktur som ikke er synlig i terrenget/ vannet.

Sone H410\_1 er tappetunnel i grunnen tilknyttet vassdragsreguleringen. Tappetunnelen er ca. 280 meter lang med inntak ved dagens bryggeanlegg og utløp nedenfor fylkesvegbrua.

Sone H410\_2 er forlenging av skinnegang fra ny båtslipp og ut i Bygdin.

#### **4.8 Gjennomføringssoner – Område for utsjaktning av masser (sone H810\_1)**

Sone H810\_1 viser område for utsjaktning av masser i Bygdin for å etablere brygge og sikkerhetssone for passasjerbåter. Utsjaktningen skal ikke være til hinder for slipp av minstevannføring på 1,25m<sup>3</sup>/s.

#### **4.9 Gjennomføringssoner – Områder for gjenfylling av masser (sone H810\_2-3)**

Sonene H810\_2-3 viser områder for oppfylling av masser sjaktet ut fra sone H810\_1 i Bygdin:

- I sone H810\_2 tillates terrenget oppfylt til kote 1058,77 mot vannet med videre stigning inn til eksisterende terreng.
- I sone H810\_3 tillates det oppfylling
  - som sikrer ny avkjørsel fra fv. 51 med en helning på maks 1:6 i kryss og 1:10 på veien ned til bussholdeplass;
  - som ivaretar behov for universell utforming av gangarealer
  - som sikrer maks helning på parkeringsarealer på 1:12
  - som sikrer et fall på terrengoverflaten som håndterer bortledning av overvann og smeltevann fra eksisterende hotellbygning og nye bygg.

Oppfyllingene skal ikke være til hinder for slipp av minstevannføring på 1,25m<sup>3</sup>/s. Ny strandlinje mot vassdrag skal sikres mot erosjon og i størst mulig grad gis et naturlig uttrykk.

#### **4.10 Båndleggingssoner for vannkilde (sone 710\_1 og 710\_2)**

Sone 710\_1 og 710\_2 viser område som båndlegges for sikring av vannkilde. Områdene kan benyttes til etablering av grunnvannskilde, og kan gjerdes inn.

#### **4.11 Båndleggingssoner – Båndlagt etter vassdragslovgivningen (sone 740\_1)**

Sone 740\_1 viser båndleggingssone av vassdraget Bygdin innenfor planområdet.

## **5. Rekkefølgebestemmelser (§§ 12-7 nr. 10)**

---

### **5.1 Før igangsettingstillatelse**

*Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse skal det for det omsøkte tiltaket*

---

- foreligge utomhusplan i målestokk 1:200;
- foreligge riggplan;
- foreligge plan for vannforsyning og avløpshåndtering (VA-plan);
- dokumenteres at det er tilfredsstillende brannvannforsyning;
- foreligge støyvurdering i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for støy – T-1442 dersom tiltaket er innenfor gul støysone H220\_1 langs fv. 51;
- dokumenteres hvordan flomfare håndteres dersom tiltaket innebærer at det bygges innenfor hensynsone flom H320\_3;
- dokumentere tiltak mot ras- og skredfare dersom tiltaket ligger innenfor Ras- og skredfaresone H310\_1-3.

## 5.2 Generelt før bebyggelse tas i bruk

*Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for omsøkt tiltak*

- skal uteområder i henhold til godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet;
- skal nødvendige tiltak vedrørende VA i henhold til VA-plan, være ferdig utført;
- skal evt. tiltak mot ras- og skredfare være ferdig utført innenfor regulert faresone for ras- og skredfare – H310\_1-3;
- Skal evt. tiltak mot flomfare være ferdig utført;

## 5.3 Før bebyggelse i område BFT1, BH2, BH4 og BH5 tas i bruk

- skal det være ferdigstilt skilting og ytterligere sikringstiltak og utbedring av fareområder knyttet til GLB sine anlegg - dette gjelder spesielt inntaket for tappetunnel, og i henhold til godkjent plan for dette. Det skal spesielt fokuseres på sikrings- og informasjonstiltak for barn.
- Før bebyggelsen i BH5 kan tas i bruk skal det være bygget gjerde som hindrer ferdsel ned på og bruk av eksisterende brygge ved tunellinntak.

## 5.4 Øvrige rekkefølgekrav

Før parkering SPP5 tas i bruk:

- skal eksisterende parkering i SPP7 være fjernet og terrenget tilbakeført med stedlig topplag for revegetering;

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i **BH2**:

- skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:
  - ny avkjørsel fra fv. 51 (område SKV2);
  - stenging av eksisterende nordre avkjørsel ved hotellet;
  - nytt parkeringsområde SPP1-4, gangveg SGG1 og fortau SF1;
- skal skilting og informasjon om turmuligheter og råd om ferdsel i Jotunheimen nasjonalpark være montert opp.

Senest 3 år etter at det nye bryggeanlegget i **BH2/SK1** er ferdigstilt skal den gamle bryggen være revet og åpningen i gjerdet ned mot den gamle brygga lukkes.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i **BFT1** og **SK1** samt anleggene for parkering – **SPP1-4** og ny kjøreatkomst – **SKV2**, skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

- Gangveiforbindelsen fra nytt parkeringsområde ved Bygdin hotell frem til veg SKV6 ved Bygdinstøga - i område SGG3, med bru/ klopp over Vinsterelva. Gangvegen skal ha god standard slik at det lett kan ferdes i område med barnevogn. Bru / klopp skal gis en trygg og sikker utforming – med betongfundamentering i hver ende, og ved bruk av varig materiale i tre og/ el. stål.  
Alternativt kan det vurderes gangbru sidemontert brua på fv. 51.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i **BH3** skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

- gangforbindelsen – område SGG4-5, mellom hotellet og nytt hyttefelt – område BH3;

- ny avkjørsel/kjøreveg SKV4 fra fv. 51.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i **BL1** skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

- Nødvendig breddeutvidelse av veg SKV5 med riktig horisontalgeometri i avkjørselen – inn til lagerbygget for Bygdinbåten.