

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR VESLESETRA 2016-2027

Dato: 02.05.2016

Vedtatt av kommunestyret 26.05.2016, saknr. 36/16.

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i kommunedelplanen med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11, har vanlig tekst. Øvrig tekst i kursiv er retningsgivende og/eller av forklarende og informerende karakter, og er retningsgivende for behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter områdene Veslesetra, Austlid og tilliggende hytteområder, samt områdene ned til Skeiselva. Planen grenser inntil kommunedelplan for Skei.

Planområdet omfatter et område på ca. 11000 daa.

Plankartet er utformet i henhold til plan- og bygningslovens §§ 11-7, 11-8 og er utarbeidet i to alternativer. Hovedforskjellen mellom alternativene er to ulike alternativ for ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra.

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1:5000 (A0)

1 GENERELLE BESTEMMELSER – PBL § 11-9

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I områder for bygninger og anlegg, inkludert samferdselsanlegg og infrastruktur, kan tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Plankravet gjelder (§20-1) a) oppføring, tilbygging og påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal gjelde:

Planer	Vedtatt
Austlid Feriesenter	30.04.2015
Austlid-Glåmhaugen MVE	17.03.2005 og 22.02.2008
Liseter hytteområde – veg til Austlid	
Feriesenter	06.12.1994
Nustad 198/1	05.05.2006
Svarttjernbekken	27.03.2008
Svarttjernlia Nord	15.12.1998
Svarttjernlia sør	29.09.1994
Vegparsell Skei - Olstad	13.12.2010
Vesleseter hyttegrend	07.12.1994
Vestlia Fjellgrend	22.06.2006

Retningslinje for gjerding fra denne planen gjelder for alle reguleringsplaner innenfor planområdet. Det samme gjelder retningslinjer for byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i sak 5/16, den 28.01.16.

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr 1 og 11-11 nr 2

- a) I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av anneks/uthus, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt 1.2 b) og 2.1.
- b) Eksisterende byggeområder uten plan:
På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad når utbyggingen:
- Ikke skjer på dyrka mark
 - Ikke fører til ny avkjørsel fra hovedveg
 - Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer
 - Ikke nærmere vassdrag enn 50m /100 m jfr bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Har en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet
 - Ikke er i strid med vesentlig friluftsinnteresser eller områder som er viktige for naturmangfoldet
 - Ikke overskrider tillatt bebygd areal BYA =110 m²
 - Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
 - Tilfredsstillende krav til støyforhold i T-1442/2012

1.3 Rekkefølgebestemmelse § 11-9 nr 4

- a) Innenfor delområdene F1-12, F/N1 og F/N2 kan ikke utbygging settes i gang før det foreligger godkjente reguleringsplaner for delområdene og det er bygd ut infrastruktur for det aktuelle området.
- b) Kjørebru over Skeiselva og ny bilveg mot Veslesetra må ferdigstilles etter hvert som en bygger ut nye delområder langs vegtraseen. Utbygginga langs ny vegtrase starter i nærheten av skistadion eller like sør for høgspenlinja Vinstra II. For utbyggingsområder som har atkomst fra ny veg kan det startes utbygging i inntil 3 områder parallelt. Utbygging i nye områder skal ikke starte før minst 50% av tomtene i et annet delområde er tatt i bruk. Området BFR F11 kan bygges ut uavhengig av dette.
- c) Det skal for øvrig bygges ut følgende felles infrastrukturiltak som en del av utbygginga av nye områder (se kartvedlegget 'Rekkefølgekart' for benevnelser under):
- Nye fellesveger og bruer
 - Skibru over Skeiselva (B1)
 - Veg fra Skeiselva til Liesetervegen (V1)

- Ny vegadkomst til BFR F1 (Skyttervegen) (V2)
- Nye gang- og sykkelveger
 - Langs ny veg fra Skeiselva til Liesetervegen (GS1)
 - Langs Veslesetervegen/Liesetervegen fra Skeiselva til Glåmhaugen (GS2)
- Planfri kryssing skiløype/veg
 - Ny veg til skistadion krysser forlengelse av lysløype til skistadion (PK1)
 - Ny veg til Veslesetra krysser skiløype til skistadion (PK2)
 - Ny veg til Veslesetra krysser løype 3 ved høgspenlinje (Vinstra II) (PK3)
 - Ny veg til Veslesetra krysser løype 4 ved kryss Høgkjølvegen/Veslesetervegen (PK4)
 - Liesetervegen mellom avkjøringene til Lieseterfeltet og Glåmhaugen (PK5)
 - Veslesetervegen krysser ny løype øst for Trisnippvegen (PK6)
- Skiløyper
 - Alle nye atkomstveger til utbyggingsområder som krysser hoved skiløyper skal være planfrie kryssinger.
 - Løype 3 legges om langs høgspenlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1)
 - Løype 9 legges om rundt Veslesetervatnet i sør (utenom bilveg) (S2)
 - Tilførselsløype forlenges nordover til Lonan (S4)
 - Ny løype fra løype 1 gjennom Lonan over Veslesetervegen til løype 5 (S5)
 - Omlagt løype i forbindelse med ny vegadkomst til BFR F1 (Skyttervegen) (S6)
 - Ny løype langs ny veg til Veslesetra fra planfrikryssing PK2 til planfrikryssing PK3 (S7)
- Skeikampen Skiarena – delansvar
- Parkering ved Sør-Skeikrysset – delansvar (P)

I reguleringsplanen tas det stilling til spesifiserte rekkefølgebestemmelser og hvilke utbyggingsområder som har ansvar for hvilke tiltak.

1.4 Utbyggingsavtale §11-9 nr 2

Før utbygging tillates igangsatt i utbyggingsområder, må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap 17. Vilåårene i utbyggingsavtalen må være innfridd.

Det er en forutsetning at det inngås utbyggingsavtale for hver enkelt reguleringsplan. Gjennom utbyggingsavtale kan det avtales at det skal innbetales midler til fond for å finansiere tiltak i pkt. 1.3 c). Krav om utbyggingsavtale er i henhold til pbl. kap. 17, samt vedtak i kommunestyret den 31.01.2008 og tilleggsvedtak den 17.06.2010 med hjemmel i pbl kap. 17.

Hensikten med utbyggingsrekkefølge og bruk av utbyggingsavtaler er å sikre at planlagt infrastruktur innenfor det aktuelle området blir bygget ut og at kostnadene blir fordelt mellom alle aktuelle parter. Fordeling av kostnadene blir fordelt i utbyggingsavtaler for hvert delområde. Det anbefales at utbyggere er medlemmer i Skeikampen Pluss, og at det inngås partnerskapsavtaler for å sikre utbygging og drift av felles infrastruktur.

1.4 Infrastruktur § 11-9 nr 3

- a) Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette istand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann, herunder planområdets «bidrag» til økt vannføring i vassdrag. Minimum 50 % av overvannet fra harde flater innenfor det enkelte planområde skal infiltreres eller fordrøyes lokalt. Bruk av veger/p-plasser /grøntanlegg / overflatebassenger til fordrøyning lokalt skal utredes. I denne sammenheng må evakueringsløp for vannveger på overflaten vurderes, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.
- c) Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag langs adkomstvegene i området.
- d) Ved kryssing mellom veg og hoved skiløype skal det etableres planfri kryssing.
- e) Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel. Dette gjelder ikke evt flytting av overføringslinjer for Statnett.

1.5 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr 4

Før det gis tillatelse til utbygging i byggeområdene må planlagt infrastruktur og andre tekniske anlegg av godkjent standard innenfor området være ferdig utbygd, jf. pbl. §11-9 pkt.4

1.6 Universell utforming § 11-9 nr 5

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

1.7 Estetikk og landskapstilpasning § 11-9 nr 6

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk på bebyggelsen. Hytta skal plasseres skånsomt i terrenget så den ikke ødelegger viktige landskapstrekk. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det tilstrebes minst mulig skjæring og fylling. Atkomstareal, biloppstilling, bebyggelse og uteoppholdsareal planlegges ut fra minst mulig terrenginngrep. Avgrensning av inngrepssone skal angis på situasjonsplan.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med terrengkotene, men der det ligger til rette for gruppering av bygninger (tun), kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av kotene. Bebyggelsen skal framstå med et godt helhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Det skal benyttes naturmaterialer som tre, stein og torv. Fargene på grunnmur, fasader og tak skal avstemmes, og være middels til mørke jord- og naturfarger.

Store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksvirkning. Dette kan være i form av oppdeling som gir god

relieffvirkning, foranliggende konstruksjoner eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusformater på samme fasade.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veger og plasser. Vegetasjon skal ikke fjernes der den motvirker at bygninger kan bli visuelt dominerende.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon. Det vises ellers til byggeskikkveileder vedtatt 2016.

1.8 Gjerding

Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på inntil 400 m² pr tomt. Hyttas areal inngår ikke i dette arealet. Gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området. Gjerde skal oppføres med en høgde på 1,2 meter, og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, for eksempel skigard. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grunder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal plasseres slik at stier, råk og skiløyper ikke stenges.

På reguleringsplannivå kan det vurderes om hele utbyggingsområder kan inngjerdes, dette kan særlig være aktuelt i områdene for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

1.9 Forholdet til vassdrag § 11-9 nr 8

Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200 års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Disse forholdene må avklares på reguleringsplannivå.

Omlegging og lukking av vassdrag skal unngås så langt det er mulig. Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann og sikre arealer for dette. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt innenfor det enkelte utbyggingsområde, jfr. 1.4 pkt b).

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 11-7 nr 1

2.1 Fritidsbebyggelse

Volum og form:

Fritidsboliger kan gis et moderne uttrykk tilpasset omkringliggende bygnings- og landskapsmiljøer. Det skal legges vekt på god og naturlig sammenheng mellom form og funksjon; enkle former og rene flater. Bygningens hovedform skal i hovedsak være rektangulær og langstrakt, og møne skal følge byggets hovedretning, som skal være parallelt med tomtas høydekurver.

Bygninger skal som hovedregel ha saltak med takvinkel 15-35 grader. Der det ligger arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Møne- og gesimshøyder fastsettes entydig i reguleringsbestemmelsene og med henvisning til standard måleregler.

Grad av utnytting, byggehøyder med mer:

Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%BYA). Bebygd areal er definert i veileder H-2300 Grad av utnytting, og omfatter alle bygg på tomte. Der tomtegrenser er regulert gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1 daa.

For områdene BFR-F1 til F12 gjelder:

BYA=25%

Tillatt bruksareal BRA på hver tomt skal ikke overstige 230m². For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m² BRA. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som en, to eller tre bygninger (frittstående hytte, frittstående annekst/ uthus/ garasje og frittstående uthus/garasje).

Det tillates kun en hytteenhet (bruksenhet) pr regulert tomt. Bebyggelsen bør fortrinnsvis plasseres i tunform. Maksimalt tillatt bruksareal BRA for annekst/ uthus og garasje er 40m² pr bygning.

Innenfor F12a-c kan det tillattes tettere bebyggelse i form av rekkehus eller leilighetsbygg.

Terrengtilpasning:

Eksisterende terreng skal avgjøre valg av hyttetype og plassering. Følgende alternativer vurderes i brattlendt terreng (brattere enn 1:6, disse tomtene skal vises i detaljreguleringsplan eller i bestemmelsene)

- Hytte med underetasje
- Hytte avtrappes i plan
- Rektangulær og langstrakt form

Utforming av bebyggelse:

Vinkler og andre utbygg skal underordne seg bygningens hovedform. Ramloft kan tillates på hyttas hoveddel. Bruksareal på ramloft skal ikke overstige 1/3 av bruksarealet (BRA) på hyttas første plan. Der det tillates underetasje skal denne primært ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med hensiktsmessig materiale. Tomter som tillates bebygd med ramloft skal angis i reguleringsbestemmelsene til detaljplanene.

Ved utforming av bebyggelse skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omgivelsene. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som naturstein, treverk, skifer og torv. Både takflater og fasader skal ha dempede og matte farger. Reflekterende, lyse eller sterke farger/materialer som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelse på samme tomt skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk.

2.2 Fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet (F/N-1 og F/N-2)

I byggeområder avsatt til kombinert formål fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet kan det, i tillegg til fritidsbebyggelse, oppføres bebyggelse for utleie/ varme senger. Innenfor området tillates også etablert serveringsvirksomhet med tilhørende service og garasjeanlegg. Servicevirksomhet i tilknytning til skistadion kan også etableres.

Minimum 60% av bebyggelsen skal være næringsvirksomhet.

Fritidsbebyggelsen innenfor området skal oppføres som bebyggelse med flere enheter, det tillates ikke oppført enkelt-hytter.

Utleiekrav:

Utleieenheter skal stilles til disposisjon for utleie minst 36 uker pr. år.

Volum og form:

Bebyggelsen kan gis et moderne uttrykk tilpasset omkringliggende bygnings- og landskapsmiljøer. Det skal legges vekt på god og naturlig sammenheng mellom form og funksjon; enkle former og rene flater. Bygningens hovedform skal i hovedsak være rektangulær og langstrakt, og møne skal følge byggets hovedretning, som skal være parallelt med tomtas høydekurver.

Bygninger skal som hovedregel ha saltak med takvinkel 15-35 grader. Der det ligger arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Møne- og gesimshøyder fastsettes entydig i reguleringsbestemmelsene og med henvisning til standard måleregler.

Grad av utnytting, byggehøyder med mer:

Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%BYA). Bebygd areal er definert i veileder H-2300 Grad av utnytting, og omfatter alle bygg på tomta. Der tomtegrenser er regulert gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

BYA=50%

Gesimshøyden måles fra overkant av grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Mønehøyde måles fra overkant grunnmur.

Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

10 % av alle utleieenheter som er tilgjengelige for allmennheten skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de kan benyttes av alle på en likestilt måte

Terrengtilpasning:

Eksisterende terreng skal avgjøre valg av bebyggelsestype og plassering. Følgende alternativer vurderes i brattlendt terreng (brattere enn 1:6, disse tomtene skal vises i detaljreguleringsplan eller i bestemmelsene)

- Bebyggelse med underetasje
- Bebyggelse avtrappes i plan
- Rektangulær og langstrakt form

Utforming av bebyggelse:

Vinkler og andre utbygg skal underordne seg bygningens hovedform. Ramloft kan tillates på bebyggelsens hoveddel. Bruksareal på ramloft skal ikke overstige 1/3 av bruksarealet (BRA) på bebyggelsens første plan. Der det tillates underetasje skal denne primært ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med hensiktsmessig materiale.

Ved utforming av bebyggelse skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omgivelsene. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som naturstein, treverk, skifer og torv. Både takflater og fasader skal ha dempede og matte farger. Reflekterende, lyse eller sterke farger/materialer som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelse på samme tomt skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk.

2.3 Idrettsanlegg

Det skal utarbeides reguleringsplan for ny skistadion/skiskytterstadion. Innenfor området kan det utføres terrenginngrep og bygges nødvendige tekniske installasjoner for stadion og skiløyper. Arealer som ikke brukes til løypetrase og stadionanlegg skal kunne nyttes til landbruksformål i sommerhalvåret, og dette skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan. Snauhogst er ikke tillatt. Løypetraseer skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at de framstår som myke linjer i landskapet. Inngrep i eksisterende terreng skal minimaliseres og utføres mest mulig skånsomt. Overgang mellom planert og eksisterende terreng skal avrundes og bratte sidekanter skal unngås.

3 SAMFERDSELSANLEGG, PBL § 11-7 nr 2

3.1 Veg - framtidig

Ny adkomstveg Skei – Veslesetra, det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket før utbygging. Parallelt med adkomstvegen skal det bygges gang-/sykkelveg.

For alle veginngrep gjelder følgende: Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med slutføring av anleggsarbeid.

4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT PBL § 11-7 nr 5

Innenfor formålet skal det drives tradisjonelt jord-og skogbruk. Det er ikke tillatt med spredt fritids- eller næringsbebyggelse, samt fradeling av eiendom. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom LNFR-områdene.

Skiløyper:

I skiløypetraseer avmerket på kartet er det tillatt med terrenginngrep og fjerning av vegetasjon for etablering og vedlikehold av løypetraseer i en bredde på inntil 10 m.

Seterområde:

Alle tilbygg, nye bygg og seterbebyggelse skal underordne seg den miljømessige og arkitektoniske karakteren i seterlandskapet med hensyn til plassering, størrelse, takform, fasadeutforming, materialvalg og farger, se også retningslinjer til hensynssone kulturmiljø.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE PBL § 11-7 nr 6

LNF-områder:

I en avstand på 100 m fra Veslesetervatnet, Svartbekken, Svarttjernet og Skeiselva er det forbud mot igangsetting av tiltak nevnt i Pbl § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, samt tiltak nevnt i Pbl § 20-2 bokstav a-d.

I en avstand på 50 m fra alle andre vassdrag som har årssikker vannføring og/eller vises på kart i målestokk 1:50000, gjelder tilsvarende byggeforbud.

For alle andre vassdrag gjelder en byggeforbudssone på 20 m.

Tiltak i eller langs vatn, elver eller bekker som i vesentlig grad reduserer natur- eller rekreasjonsverdien tillates ikke. Inngrep i og langs vassdrag må avklares i henhold til bestemmelsene i Vannressursloven.

Områder for bebyggelse og anlegg:

I en avstand på 20 m fra vann, elver og bekker, målt fra strandlinje ved høyeste vannstand, er det forbud mot igangsetting av tiltak nevnt i Pbl § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, samt tiltak nevnt i Pbl § 20-2 bokstav a-d.

6 HENSYNSSONER – PBL § 11-8

6.1 Ras og skredfare

Det skal ikke etableres nye utbyggingstiltak innenfor disse områdene uten at det foreligger en sakkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Tilsvarende skal nærområdene til hensynssonen vurderes ved planer om tiltak

6.2 Høyspenningsanlegg

Faresonen omfatter alle høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Eventuelle tiltak og arbeid i faresonen må avklares med linjeeier.

6.3 Flomfare

Innenfor sona er det ikke tillatt med bygge og anleggstiltak. Det kan bare åpnes for slike tiltak dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom i henhold til gjeldende regler og forskrifter; *Flaum og skredfare i arealplaner NVE(2-2011) og Sikkerhetskravet i TEK10 § 7-2.*

6.4 Bevaring kulturmiljø

Setrene med tilhørende grøntområder/seterløkker er viktige elementer i kulturlandskapet og disse områdene skal ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Viktige elementer i kulturlandskapet skal så langt det lar seg gjøre bevares og skjøttes etter følgende retningslinjer:

- *grana må holdes nede i nødvendig grad, slik at den ikke dominerer de åpne kulturlandskapsområdene*
- *tykning av lauvtreoppslag for å opprettholde beitepreget, samt mer åpen bjørkeskog/skogholt*
- *evt. turstier skal tilpasses eksisterende terreng. Berørte markflater revegeteres, gangtrase bør også såes til*
- *aktiv jordbruksdrift i form av beiting er viktig for å holde kulturlandskapet i hevd, og for å opprettholde opplevelseskvalitetene*
- *til vedlikehold av bygg nyttes tradisjonelle materialer og metoder. Evt nybygg og tilbygg skal harmonere med seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse. Plassering av evt nybygg skal ta hensyn til kulturlandskapet*
- *landbrukstilknyttet næringsvirksomhet kan vurderes tillatt, dette gjelder som hovedregel ikke nye bygg til utleie*
- *vinterstue og nye bygg til utleie med mer, vil normalt ikke være nødvendig av hensyn til driften, og kan av den grunn ikke påregnes å bli godkjent*

6.5 Bevaring naturmiljø

Hensynssone for bevaring av naturmiljø viser områder med prioriterte naturtyper og utvalgte arter i henhold til DN sin naturbase og registreringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

6.6 Bestemmelsesområde – krav om reguleringsplan

Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 65 nye tomter for fritidsbebyggelse. Før utbygging må det utarbeides ny reguleringsplan, enten for hele området eller minimum for området øst eller vest for Veslesetervegen. Fortettingspotensial: 50 tomter vest for veggen og 15 tomter øst for veggen. En høyere fortetting kan vurderes som en del av detaljplanleggingen.

6.7 Båndlegging etter lov om kulturminner

Områder vist som hensynssone (H730) omfatter områder med automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Ved tiltak i eller nær hensynssone plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.