



## Detaljreguleringsplan for Heggli

PlanID: 34330004

### Reguleringsføresegner – oppdatert etter reguleringsendring i 2025

#### 1. Siktemålet med planen

Planen har som mål å legge til rette for fritids- og turistformål i form av camping, overnatting og servering, samt LNF-formål. I tillegg til eksisterende bygninger, tillatast det oppført nye bygninger for overnatting og servering, mindre, flyttbare hytter, telt plassar og naudsynt infrastruktur. Planen skal sikre ny tilkomst til planområdet frå rv. 15, samt ny parkering på nordsida av riksvegen. På sørsida av rv. 15 skal det sikrast areal for tiltak knytt til formålet leirplass, som til dømes gapahuk, badstue og flytebrygge. Planen skal sikre at det vert teke naudsynt omsyn til naturfare, og til verneverdige bygningar.

#### 2. Fellesføresegner for heile planområdet

##### 2.1 Krav til byggesøknad

Det skal i samband med byggesøknad leggst ved ein kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal syne plassering av bygningar, opparbeiding av uteareal, terrenghandsaming, samt tilkomst, interne køyreveggar og parkering. Kommunen skal ved handsaming av byggeløyve sikre at bygningar og anlegg får ei utføring som tek omsyn til omkringliggande busetnad og landskap. Vedlagt alle byggesøknader skal det gjerast greie for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvalitetar, herunder uteareal.

##### 2.2 Utnyttingsgrad

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggt teknisk forskrift (TEK 17). Utnyttingsgraden er definert for kvart utbyggingsformål. Utnyttingsgraden inkluderer moglegheit for etablering av parkeringsplassar, men dette skal i hovudsak løysast innanfor formål PP1.

##### 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

###### 2.3.1 Universell utforming

Fysiske løysingar knytt til parkering og tilkomst til hovudbygning/våningshus med uteareal, skal ha universell utforming jf. krav sett i gjeldande Byggt teknisk forskrift.

###### 2.3.2 Terrenginngrep

Der det er behov for støttemurar, skal utforming, materiale og høgder godkjennast av kommunen. Grøfter, skjeringar og fyllingar skal revegeterast med vegetasjon som veks naturleg på staden. Matjord frå areal som blir omdisponert frå landbruk skal i så stor grad som praktisk mogleg takast vare på og nyttast til jordbruk. Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar.

#### **2.3.4 Overvatn**

I samband med byggesøknad skal det dokumenterast at det er teke tilstrekkeleg omsyn til overvasshandsaming i planområdet, jf. gjeldande Byggteknisk forskrift. Overvatn skal handterast lokalt innanfor planområdet. Stikkrenner skal dimensjonerast for å tole ein 200-årsflaum, med ein sikkerheitsmargin tilsvarande forventa auke i årsnedbør (40 %).

#### **2.3.5 Solcellepanel**

Montering av solcellepanel på tak, anten som taktekking eller på eksisterande taktekking, tillatast. Solcellepanela skal ha ei mørk og matt farge, og minst mogleg reflekterande overflate.

#### **2.3.6 Gjerde**

Det tillatast etablering av gjerde innanfor planavgrensinga. Gjerde skal oppførast i tre, og utformast slik at beitedyr ikkje kjem til skade eller kjem seg på innsida av gjerdet. Gjerdet skal ha ei høgd på min. 1,1 m, og skal etablerast så tett ned mot bakken som mogleg. Maks. ljøsopning mellom borda i gjerdet er sett til 7 cm.

### **2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Byggegrense mot rv. 15 er regulert i plankartet, og utgjer 16 m til kvar side for riksvegen, målt frå senterlinje veg.

Byggegrense mot Heggebottvatnet er synt i plankartet, og utgjer 5 m inn på areal LP1 målt frå regulert vasskant.

### **2.5 Arkeologiske kulturminne (§ 12-7 nr. 6)**

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringssone på 5 m. Melding om funnet skal straks sendast til kulturminnemyndighetene utan ugrunna opphald, slik at desse kan synfare området og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.

Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna.

### **2.6 Frisiktsoner**

Plankartet regulerer frisiktsoner knytt til kryss mot rv.15. Innanfor frisiktsonene tillatast det ikkje sikthindrande vegetasjon eller andre innretningar høgare enn 0,5 m. Frisiktlinene måler 10x115 m

### **2.7 Drikkevatt**

Innanfor byggeformåla LAA1, KBA1 og FTU1-2 tillatast det etablert grunnvassbrønner for drikkevatt. Nærare plassering er ikkje gitt i reguleringsplan, men må fastsettast i samband med byggjeløyve. Grunnvassborebrønn som vert etablert som ein del av vassforsyninga skal ha sikringssone  $r=10$  m, for å beskytte vasskjelda mot skade eller forureining.

### **2.8 Skredfare**

Planområdet er faresonekartlagt med omsyn til skred med nominell fare 1/1000, og det er avlagt faresone for skred på plankartet – H310\_1. Planføresegner knytt til denne faresona er gjeve i kapitel 4.4.

I planområdet er det ikkje lov å med tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3).

### 3. Føresegner til arealformål

---

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

##### 3.1.1 Fellesføresegner

###### Takform og byggehøgder

Tak skal som hovedregel ha saltak med takvinkel mellom 15-28°. Maks. mønehøgde er sett til 9 m.

For mindre einingar, som til dømes campinghytter, tillatast pulttak. Maks. gesimshøgde er sett til 4,5 m og takvinkelen skal vere mellom 15-22°.

Taktekking skal utførast med materiale som har ei matt og mørk farge som er minst mogleg reflekterande. Solceller på tak tillatast, jf. pkt. 2.3.5.

###### Materialval og fargebruk

Bygningar skal ha utvendig kledning i tre som hovudmateriale. Alle utvendige bygningsdelar, inkludert vindskier, rammer rundt vindauga og hjørne- og dekkbord, skal ha fargar som ligg i jordfargeskalaen. Dører og rammer rundt vindauga kan ha noko avvikande farge. Ljose eller sterkt avvikande fargar, som gjev store kontrastverknader mot omgjevnadene, er ikkje tillate.

###### Høgde på grunnmur

Høgde på grunnmur over terreng skal haldast så låg som mogleg.

###### Energiforsyning

Alle nye bygg skal planleggast og utformast for å gje lågast mogleg energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål.

###### Renovasjon

Renovasjonsløyningar for KBA1, FTU1-2 og LAA1 skal løyast innanfor formål FTU1-2. Utstyr skal plasserast slik at renovasjonsselskapets komprimatorbil har tilkomst. Det tillatast etablert nedgravne avfallsbrønner.

##### 3.1.2 Fritids- og turistformål (FTU1-2)

Innanfor formålet tillatast det tiltak i tråd med fritids- og turistformålet. Dette gjeld til dømes campinghytter, utleiehytter, telt og servicebygg, i tillegg til våningshus tilhøyrande eksisterande gardsbruk.

Det tillatast etablert parkeringsplassar for å dekke parkeringsbehovet for rørslehemma, tilsette og for varelevering. Anna parkering skal løyast innanfor formål PP1.

##### 3.1.3 Leirplass (LP1)

Innanfor formålet tillatast det nye og eksisterande tiltak som er i tråd med leirplassformålet. Det tillatast ikkje tiltak som fell inn under sikkerheitsklasse F2 og F3.

##### 3.1.4 Kombinert bygge- og anleggsformål: Fritidsbusetnad – frittliggande og fritids- og turistformål (KBA1)

Tiltaket regulerer eksisterande private fritidsbustader innanfor planområdet. Eigedommane tillatast nytta til fritids- og turistformål som til dømes utleiehytter.

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

#### 3.2.1 Køyreveg, offentlig – riksveg 15 (o\_KV1)

Formålet regulerer den bygde situasjonen til riksveg 15. Vegen har ei breidd på 6 m.

#### 3.2.3 Køyreveg, privat (KV1)

Formålet regulerer privat tilkomst til formål KBA1, FTU1-2 og LAA1 på nordsida av riksveg 15.

Vegen er regulert med ei breidd på 4 m, inkludert køyrebane og nausynt sideareal.

#### 3.2.4 Køyreveg privat (KV2)

Formålet regulerer privat tilkomst til LP1. Vegen skal sikre nausynt ferdslе knytt til drift og vedlikehald av arealet. Vegen er stengd med bom, men dette er ikkje til hinder for at avkøyrsla kan nyttast i samband med service og vedlikehald av arealet.

#### 3.2.5 Annan veggrunn – grøntareal

Formålet regulerer sideareal til rv.15 og skal nyttast til grøfter og infiltrasjon av overvatn.

#### 3.2.6 Parkeringsplassar (PP1)

Formålet regulerer parkeringsplassar tilknytt formål KBA1, LAA1 og FTU1-2. Kvar parkeringsplass skal minimum ha mål 2,5 m x 5 m, i tillegg til at det skal etablerast ein HC-plass på 4,5 m x 6 m.

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Turveg (TV1)

Formålet regulerer turveg mellom formål FTU1-2 og LP1, over rv.15 (o\_KV1). Turvegen skal sikre gåande ei trafikksikker kryssing av riksvegen. Vegen har ei breidd på 3 m.

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.4.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (LNFR1)

Formålet regulerer område for landbruks-, natur- og friluftsmål. Det tillatast ikkje flatehogst innanfor området.

#### 3.4.2 LNFR-formål kombinert med andre oppgitte hovudformål: landbruk og fritids- og turistformål (LAA1)

Formålet regulerer eksisterande landbruksareal, herunder bygningar på Søre Heggebotn. Innanfor formålet tillatast det tiltak i tråd med landbruks- og fritids- og turistformåla, i tillegg til våningshus tilhøyrande eksisterande gardsbruk.

##### Takform og byggehøgder

Tak skal som hovudregel ha saltak med takvinkel mellom 15-28°. Maks. mønehøgd er sett til 9 m.

For mindre einingar, som til dømes campinghytter, tillatast pulttak. Maks. gesimshøgd er sett til 4,5 m og takvinkelen skal vere mellom 15-22°.

Taktekking skal utførast med materiale som har ei matt og mørk farge som er minst mogleg reflekterande. Solceller på tak tillatast, jf. pkt. 2.3.5.

##### Materialval og fargebruk

Bygningar skal ha utvendig kledning i tre som hovudmateriale. Alle utvendige bygningsdelar, inkludert vindskier, rammer rundt vindauga og hjørne- og dekkbord, skal ha fargar som ligg i

jordfargeskalaen. Dører og rammer rundt vindauga kan ha noko avvikande farge. Ljose eller sterkt avvikande fargar, som gjev store kontrastverknader mot omgjevnadene, er ikkje tillate.

#### Høgde på grunnmur

Høgde på grunnmur over terreng skal haldast så låg som mogleg.

#### Energiforsyning

Alle nye bygg skal planleggast og utformast for å gje lågast mogleg energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål.

#### Renovasjon

Renovasjonsløyningar for LAA1 skal løysast innanfor formål FTU1-2, jf. pkt. 3.1.1.

### **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (FLVS1)**

Formålet regulerer deler av Heggebottvatnet med tilhøyrande strandsone. Området er tilgjengeleg for ålmenta. Innanfor området tillatast det etablert tiltak som er i tråd med friluftslivsformålet.

## **4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

#### **4.1 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)**

Sonen regulerer omsynssone for eksisterande bygningar på Søre Heggebotn. Innanfor sona gjeld følgande:

- a. I område synt med omsynssone for bevaring av kulturmiljø skal det ikkje iverksettast tiltak som reduserer verneverdien til kulturmiljøet.
- b. Kulturmiljøet og verneverdige enkeltbygningar skal takast vare på som bruks-, opplevings- og kunnskapsressurs og utnyttast som positive og identitetsskapande element i ein heilskapleg utviklinga av eigdommen.

#### **4.2 Sikringssoner**

##### Område for grunnvassforsyning (H120\_1)

Sikringssona regulerer eksisterande drikkevassbrønn i planområdet, med ei sikringssone på 5 m.

#### **4.3 Støysoner**

##### Gul støyzone (H220\_1-2)

Ved etablering av nye bygningar med støykjensleg bruksformål skal grenseverdiane i retningsline T-1442/2021, eller seinare versjonar av denne, vere tilfredsstilt.

##### Raud støyzone

Ved etablering av nye bygningar med støykjensleg bruksformål skal grenseverdiane i retningsline T-1442/2021, eller seinare versjonar av denne, vere tilfredsstilt.

#### 4.4 Faresoner

##### Flaumfare (H320 1-3)

Innanfor sona tillatast det ikkje tiltak som fell inn under sikkerheitsklasse F2 og F3, med mindre det vert dokument tiltak som ivaretek tryggleiken. Slike tiltak skal prosjekterast og byggast av kvalifisert fagpersonell, og godkjennast av kommunen før bruksløyve vert gjeve. Innanfor sona tillatast det ikkje tiltak som kan påføre tilgrensande areal fare eller vesentleg ulempe, eller som vil auke flaumfaren nedstrøms i vassdraget.

##### Flaumfare (H320 4)

Faresona utgjør ei aktsemdsone for flaum tilsvarande 20 m til kvar side for bekken. Innanfor sona tillatast det ikkje tiltak som kan påføre tilgrensande areal fare eller vesentleg ulempe, eller som vil auke flaumfaren nedstrøms i vassdraget.

##### Skredfare (H310 1)

Skredfaresoner på plankartet er oppdaterte etter ny farekartlegging gjennomført av Sunnfjord Geo Senter, som går fram av rapport "Skredfarevurdering ved gbnr. 133/1-2 mfl. ved Heggjebotn, Skjåk kommune", datert 31.10.2024. Skredfare innanfor kartlagt faresone H310\_1 på plankartet, har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor faresona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 (jf. byggtেকnisk forskrift § 7-3).

#### 4.5 Føresegnsområde knytt til hogst og skogskjøtsel for vern mot skred (# 1)

I føresegnsområde # 1 på plankartet er det sett følgjande reglar knytt til hogst og skogskjøtsel for å avgrense skadar av skred – især jord- og flaumskred som er kartlagt dominerande skredtype ved farekartlegginga:

- Flatehogst er ikkje tillate.
- Det kan drivast selektiv hogst med uttak av enkelte trær eller små klyngar av trær. Dette for å sikre at det til ein kvar tid er ståande skog/trær som bind jorda og motverkar erosjon. Skog/trær og undervegetasjon tek opp vatn, og vil også motverke at flaumvatn gjer skade. Spesielt er det viktig å vere forsiktig med hogst kring bekkar og naturlege flaumvegar.
- I føresegnsområdet skal fornying av skog sikrast ved at det ved hogst setjast att unge trær for forynging/fornyng av skogen - eller ved at det plantast nye tre.

#### 4.6 Andre omsynssoner

##### Bandlegging etter anna lovverk (H740 1 og 2)

Heggebottvatnet er bandlagt etter vassdragslovgjevinga som reguleringsmagasin for vasskraftanlegga i Øvre Otta.

## 5. Rekkefølgeføresegner

---

### 5.1 Før bruksløyve vert gjeve

#### Flaumfare, H430\_1

Før bygningar blir tekne i bruk på områda FTU1-2 skal det i infrastruktursone H430\_1 vera etablert sikker flaumveg fram til Heggebottvatnet som resipient. Med sikker flaumveg meinast eit system som kan handtere flaumvassføring gjennom byggeområdet. Etablering av flaumveg skal gjerast i samsvar med VAO rammeplan.

#### Terrenghandsaming

Grøfter, skjeringar og fyllingar skal revegeterast før byggeområdet takast i bruk. Det skal nyttast stadeigen vegetasjon.

#### Gjerde

Før det vert gjeve bruksløyve for ny avkøyring knytt til KV1, skal det vere etablert gjerde langs o\_KV1. Gjerdet skal fylgje både på nord- og sørsida av riksvegen, for å sikre at kryssing av riksvegen vert kanalisert via eksisterande avkøyrslar.

#### Bom

Før leirplass LP1 kan takast i bruk skal avkøyring KV2 vere stengt med bom, slik at avkøyrsla berre kan nyttast i samband med service og vedlikehald av leirplassen.

### 5.2 Sløkkevatn

Før bruksløyve vert gjeve skal behov for sløkkevatn og val av løysing vere avklart med Skjåk kommune. Det skal nyttast ei løysing for sløkkevatn som er tilpassa det materiellet som Lom og Skjåk brannvesen disponerer.