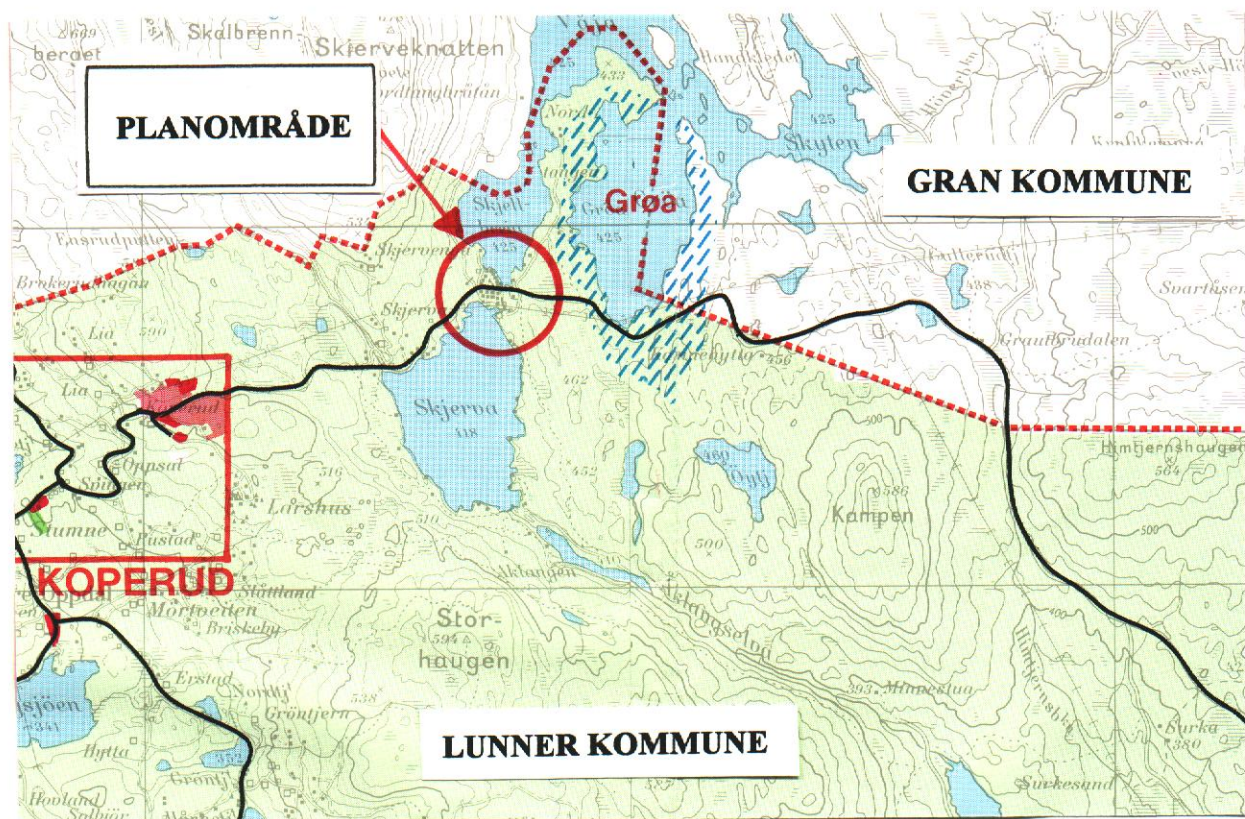




REGULERINGSPLAN FOR SKJERVETRÅKKET

Del III: Reguleringsbestemmelser og plankart

REGULERINGSPLAN FOR SKJERVETRÅKKET, LUNNER

Kort områdebeskrivelse

Skjervetråkket ligger i Øståsen, et skogområde som tilhører Gran almenning og som ligger i Lunner kommune. Nærmere avgrenset ligger bebyggelsen i et område hvor fylkesveien 18 krysser vassdraget Skjelbreia (424 m.o.h.) og Skjerva (417 m.o.h.).

Plandokumentene

Plandokumentene omfatter; Del I: Historisk analyse og registreringsrapport, Del II: Veileder for restaurering og byggeskikk og Del III: reguleringsplan for Skjervetråkket med reguleringsbestemmelser. De første to delene har informerende og illustrerende karakter og er ikke juridisk bindende dokumenter. De analyserer og beskriver de særegne lokale forholdene. Denne bakgrunnskunnskapen er viktig for håndtering og tolkning av reguleringsplanen. Alle de tre plandelene må derfor sees og brukes i sammenheng.

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. FORMÅLET MED PLANEN

Intensjonen og målsettingen med planen er å:

- ☐ Bevare den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen både i sin helhet og som enkeltelementer, samt å bevare tilhørende tekniske kulturminner og landskap.
- ☐ Videreutvikle området til fritidsformål gjennom skånsom utnyttelse innefor de rammer som stedets særpreg og tradisjon setter, herunder å tilrettelegge for bygging av 10 nye hytter i rimelig avstand og stedstilpasset utforming, slik at de ikke forstyrrer det bevaringsverdige kulturmiljøet.

2. AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Det regulerte området er på plankart i målestokk 1 : 2.500 vist avgrenset med stiplet strek. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Deler av gnr.bnr. 118/1, gnr.bnr. 52/5, gnr.bnr. 52/25, gnr.bnr. 116/5.

3. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområde hytter: H
- Landbruksområder: L
- Offentlig trafikkområde, fylkesveg
- Fareområder (høyspentlinjer)
- Spesialområde bevaring hytter: SH1 og SH2
- Spesialområde bevaring tekniske kulturminner: ST
- Spesialområde vegetasjonsbelte: SV
- Spesialområde privat veg (veger og parkeringsplass)

3.1 Byggeområder

3.1.1 Hytter: H

Innenfor området kan det føres opp 10 nye hytter som vist på plankartet. Hyttetomtene er punktfestet med et disponibelt areal som begrenses av en sirkel med radius 12,50 m fra merkepel nedsatt i terrenget. Bebyggelsen skal føres opp slik at punktfestemerkene kommer innenfor grunnmuren og med møneretning som vist på plankartet.

Hyttene kan ha et maks. bruksareal på 40 m² og med et uthus på maks. 12 m². Uthuset skal bygges sammen med hytta.

Før nye hytter bygges, må det etableres tilfredsstillende vannforsyning som må godkjennes av kommunen. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene. Det må bare benyttes typegodkjent biologisk do i hytte eller uthus.

Ved bygging av nye hytter og uthus vil det stilt følgende krav til utforming og byggeskikk:

- Hyttene skal føres opp i 1 etasje, evt. med hems.
- Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Uthusene skal ha saltak eller skråtak.
- Hyttene skal ha utvendig stående tømmermannspanel helt opp til mønet med rød eller brun farge.
- Taktekking skal være rød / matt takstein eller i tre.
- Grunnmur kan være maks. 0,8 meter over eksisterende terreng.
- Gesimshøyde kan være maks. 3,0 meter over grunnmur.
- Inngjerding av tomtene er ikke tillatt.

3.2 Landbruksområder: L

I landbruksområdene gjelder jordloven og skogbruksloven.

3.3 Offentlige trafikkområder

Fylkesveg 18 går gjennom området og er regulert med 8 meter bredde inkl. grøfter. Generell byggegrense langs vegen er 15 meter fra senterlinje. Eksisterende bygninger i spesialområde bevaring som ligger innenfor byggegrensa inngår likevel i planen og kan gjenoppføres på samme sted.

3.4 Fareområder

I fareområdet kan det ikke føres opp bygninger eller konstruksjoner uten etter tillatelse fra kraftlinjeeier.

3.5 Spesialområder

3.5.1 Bevaringsområde hytter: SH1

Riving, gjenoppføring.

Bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Dersom et skadet bygg (forfall eller brann) erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

3.5.3 Bevaringsområde, tekniske kulturminner: ST

Tekniske kulturminner som saghus og flishus, eksisterende dammer og rester av gamle dammer og konstruksjoner i vassdraget tillates ikke revet og skal i størst mulig grad bevares og sikres.

En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Dersom en skadet bygning (forfall eller brann) erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som den opprinnelige bygningen.

Nye bruksformål for saghuset og flishuset tillates kun under forutsetning at det ikke bryter med bygningenes og områdets karakter.

Ombygging og utbedring av saghus og flishus er tillatt såfremt eksteriøret ikke forandres og det brukes materialer i tråd med bygningens tradisjonelle byggeskikk. Moderne aluminium- og stålplater tillates ikke som taktekkingsmaterialer. Nybygg tillates ikke i området

Den karakteristiske vegetasjonen søkes opprettholdt gjennom skjøtsel av lauvskog og et visst beitebelegg på sensommeren. Tradisjonell dyresanking gis fortrinn til bruk av arealene i faste perioder om høsten.

3.5.4 Vegetasjonsbelte: SV1

Vegetasjonsbeltet med skog rundt hyttefelt H og på østsida av Damtjernet bør pleies og vedlikeholdes som en naturlig visuell skjerm mot veien og den kulturhistoriske bebyggelsen. Større inngrep og flatehogst er ikke tillatt.

3.5.5 Private veger og parkering.

Private atkomstveger skal gå som vist på plankartet. I byggeområdet for fritidsbebyggelse H skal det opparbeides en felles parkeringsplass med plass til 6 biler.

3.6 Fellesbestemmelser

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen innenfor plan- og bygningslovens regler gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon skal være begrunnet.

Saksbehandling

Kommunen kan i forbindelse med bygge- og dispensasjonssaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helhet og detaljer. Saker innen spesialområde bevaring av prinsipiell karakter og dispensasjonssaker skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

Til støtte for behandling av endrings-, bygge- og rivingssaker i bevaringsområde kan kommunen i samråd med fylkeskonservatoren vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene. En generell orientering er gitt i den separat utarbeidede veileder for byggeskikk og restaurering for Skjervetråkket.

Utbedring, ombygging.

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng, eventuell suppleres med tilsvarende brukt materiale.

Ved omlegging av tak skal det fortrinnsvis brukes det materiale som tradisjonelt har vært brukt på bygningen eller i området. Det tillates bl.a. tradisjonelle bølgeblikkplater, men ikke moderne stål- eller aluminiumplater. Heving av taket eller forandring av takvinkel tillates ikke.

Ved utskifting av panel tillates kun de paneltyper som tradisjonelt har vært brukt. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme. Vinduets dimensjon og utforming samt omramming må tilpasses de vinduer som tradisjonelt har blitt brukt på bygningene.

Ombygging av tidligere staller til hytte tillates, forutsatt at bygningens hovedkarakter blir bevart. Ved innsetting av nye vinduer i tidligere staller må det gjøres på en slik måte at deler av bygningens eksteriør fortsatt beholder preg av en stall.

Fargesetting må følge det tradisjonelle mønsteret som er påvist på bygningen, vanligvis engelskrødt med hvite vinduer og omramminger, hvis ikke det er påvist en annen farge på bygningen.

Tilbygg, påbygg, verandaer

Som hovedregel gjelder at bygningene skal bevares i sin opprinnelig størrelse. Tilbygg tillates kun i særlig begrunnede tilfeller og når tilbygget er så underordnet at det bygningsmessige miljøet ikke forandres vesentlig. Det skal velges løsninger som ikke forandrer bygningens hovedfasade, og som klart underordner seg hovedbygningen.

Bygging av verandaer tillates ikke. Enkle uteplasser uten gelender kan tillates.

Nybygg

Nybygg tillates ikke i bevaringsområdet. Nybygg eller ombygging av eksisterende bygninger for viktige fellesfunksjoner (felles toalettanlegg) kan likevel tillates. Plassering og utforming må bestemmes i samråd med teknisk etat og fylkeskonservatoren.

Utomhusarealer

Eksisterende utomhusanlegg skal opprettholdes i sin nåværende karakter. Inngjerding av individuelle arealer tillates ikke. Inngjerding av større, sammenhengende fellesarealer tillates, men skal være i tråd med tradisjon og områdets karakter. Oppføring skal godkjennes av bygningsrådet. Innretning av hageanlegg tillates ikke. Eksisterende trær skal i størst mulig utstrekning bevares.

Eks. bolig i SH1

Unntatt fra bestemmelsene i 3.6.1 er det eksisterende bolighuset, avgrenset med en sirkel og skravert på planen.

Huset er fra 1960-tallet og har ingen historisk/antikvarisk verneverdi.

Tillatt bruksareal for boligen er 100 m² i maks. 1 etasje. Utforminga må rette seg etter omgivelsens karakter og byggeskikk. Tomta skal i størst mulig grad opprettholdes og vedlikeholdes som en del av det naturlige landskapet.

3.5.2 Bevaringsområde, hytter: SH2

Unntatt fra bestemmelsene i 3.6.1 er eksisterende hytter og uthus i SH2 som er skravert på planen. Disse var ikke tilknyttet sagbrukets drift, er av nyere dato og har mindre verneverdi. For disse bygningene gjelder:

- Eksisterende hytter kan ha bruksareal på maks. 70 m².
- Ved ombygging eller oppussing må det tas hensyn til omgivelsens karakter og byggeskikk.
- Bygging av nye hytter tillates ikke.