

**BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR HOLTÅSEN  
HYTTEOMRÅDE I LUNNER KOMMUNE  
(Rettet i henhold til KS-sak 110/12 den 22.11.2012)**

**Bestemmelsene gjelder for:**

- Reguleringsplan for Holtåsen hytteområde .

**PLANENS FORMÅL:**

*Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av private hytter, nye veianlegg, grønnstruktur og teknisk infrastruktur.*

**§ 1 GENERELT**

**Planområdet**

Det regulerte området er vist på plankartet med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 21 daa.

**Reguleringsformål**

Området reguleres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):**

Fritidsbebyggelse (Tomter 1-10)

VA-anlegg

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):**

Privat veg:

Hovedveg (HV)

Samleveg (SV)

Møteplass M1

**Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):**

Grønnstruktur/Naturområde

Grønnstruktur med vannspeil G2

**Landbruks-, natur og friluftsområde (PBL § 12-5. ledd nr. 5):**

Landbruksområde L1

Landbruksveg

**§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**2.1 Søknad om byggetillatelse - Situasjonsplan for den enkelte tomt**

Søknad om ”tillatelse til tiltak” skal inneholde situasjonsplan i målestokk M 1:500 eller større og følgende:

Tomtegrenser

Byggegrenser

Planlagt planering av terreng

Møneretning

Adkomst, parkeringsareal og evt. garasje

Plassering og høyde på tilgrensede bebyggelse på naboeiendom

Snitt/terrengprofiler innmålt i terrenget (ikke tatt fra kart) som viser bygningers høyde

og plassering i forhold til eksisterende terreng og nytt terreng etter utbygging, samt eventuelle forstøtningstiltak.

## **2.2 Terrengbehandling på tomtene**

Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjæmmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

## **2.3 Utnyttelse av tomter og størrelse på bygg**

Det tillates kun en fritidsbolig pr. eiendom. Bebygd areal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> for den enkelte hyttetomt. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver bygning. Uthus, anneks og garasje skal ha maks mønehøgde på 4,5 m over terreng. Åpninger under bebyggelse skal tettes.

Avstand mellom hytte og anneks skal ikke oversige 5 meter. Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor ramme av byggeforskrifter. Garasje med innkjøring vinkelrett på veg kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6,0 meter. Anneks eller uthus skal tilpasses hovedhytte når det gjelder materialvalg, form og farge.

Det kan opparbeides maks 2 biloppstillingsplasser. Der byggegrense ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder PBL § 29 om byggegrense.

## **2.4 Utforming av bebyggelse og mønehøgde**

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 5,0 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen til overkant møne.

## **2.5 Hems/oppstugu**

Hems/oppstugu kan ha en mønehøyde på inntil 6,5 meter. Grunnflaten av hemsen skal ikke utgjøre mer enn 1/3 av hytta sin totale grunnflate. Hems/oppstugu kan ikke føres opp i enden av bygg og skal være plassert slik at mønet overlapper mønet på hovedbygningen.

## **2.6 Tillatt takform og taktekkingsmaterialer**

Alle bygninger skal ha tradisjonelt saltak dekket med torv eller mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 32 grader.

## **2.7 Farger**

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier og belistning/gereker rundt vinduer skal være i jordfargede, mørke fargenyanser.

## **2.8 Inngjerding av tomter, flaggstenger og parabolantenne**

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger eller foreta inngjerding av nye tomter. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og skal ha samme farge som veggen.

## **2.9 Utebelysning**

Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg.

## **2.10 VA-anlegg**

Området A1 på 0,5 daa skal brukes til infiltrasjonsanlegg for tomtene 6, 7, 8, 9 og 10. Terrenget skal tilbakeføres i opprinnelig stand og tilsåes etter ferdigstilling av infiltrasjon for gråvatn.

# **§ 3 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **3.1 Privat veg og snuplasser**

Reguleringsbredde for hovedveg (HV1) er 8 m med unntak av kortere strekning forbi eiendommen 112/6. Hovedveg kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkludert skulder. Reguleringsbredden for interne samleveger (SV) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder. Reguleringsbredden for adkomstveg (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder. Det etableres møteplass nordøst for tomt 112/6 og mindre snuplasser i enden av samleveiene SV1 og SV2.

Det innføres maks hastighet på 30 km/t langs alle veier i hele planområdet. Skilting for hele planområdet skal ved innkjøring til området. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong. Det tillates ikke parkering langs samleveier og adkomstveier.

### **3.2 Adkomst til den enkelte tomt**

Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil.

## **§ 4 GRØNNSTRUKTUR - NATUROMRÅDE**

Områder med grønnstruktur skal i størst mulig grad opprettholdes i nåværende stand. Det skal tilstrebes å ta vare på større bjørketrær og ospetrær i den nordre delen av planområdet (G1, G2 og G3). Grantrær kan hogges. Naturlig foryngelse av lauv-og grantrær bør holdes nede av hensyn til området særpreg og verdi. Område G2 opparbeides på en enkel måte med vannspeil, bord og benker og aktivitet/lek.

## **§ 5 LANDBRUKSOMRÅDE LNFR**

### **5.1 Landbruksområde L1**

Området skal brukes til framføring av avløpsledning til infiltrasjonsområdet. Området settes tilbake til opprinnelig stand etter utbygging av infiltrasjonsområde.

**5.2** Eksisterende veg nordøst i planområdet er landbruksveg (skogsbilveg).

## **§ 6 FELLESBESTEMMELSER**

Tomtene skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Det kan ikke innlegges vann i hytta før denne er knyttet til godkjent infiltrasjon av gråvann på den enkelte tomt.

Ved etablering av offentlig VA-anlegg over nærliggende areal, pålegges hyttene å knytte seg til offentlig ledningsnett jf. PBL § 27-2.

### **6.1 Behandling av ubebygde arealer**

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad med unntak av granskog. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum. Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av humusdekke og stedegen vegetasjon.

Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.

### **6.2 Ledninger og kabler**

Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning, telekommunikasjon og lignende skal i hovedsak legges langs veitraseene. Rørgatene må graves ned i veiens skulder, for å sikre fremkommelighet langs denne ved vedlikehold.

Kummer og andre tilhørende innretninger skal plasseres utenfor veiens kjørefelt, slik at de ikke er til hinder for nødvendig veivedlikehold.

Der det må graves egne trasèer for framføring av ledninger og kabler skal disse snarest mulig ferdigstilles med tildekking av humusdekke og rehabiliteres med opprinnelig vegetasjon.

### **6.3 Tekniske anlegg**

Det skal føres opp pumpehus for vannforsyning i planområdet.

### **6.4 Delingsforbud av tomter**

Det vil ikke bli gitt tillatelse til ytterligere fradelinger fra den enkelte tomt (verken eksisterende eller nye tomter) eller seksjonering av bygg.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV VASSDRAG**

Mindre oppkomme kan utvides til mindre dam/vannspeil.

Overflatevann kan dreneres inn i dam for å sikre vanngjennomstrømming. Det kan gjennomføres etableres mindre utløpsbekk sørvestover gjennom grønnområde G1. Det gjennomføres sikringstiltak i form av grunne strandsområder i dammen.

## **§ 7 BEVARINGSOMRÅDE FOR KULTURMINNER**

Dersom det ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet framkommer flere automatiske fredete kulturminner i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, J.fr. Kulturminneloven § 8,2

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før nye hyttetomter kan fradeles eller bebygges skal det foreligge tinglyst vegrett til Markabilvegen. Før nye hyttetomter kan bebygges skal eksisterende landbruksveg fra Holt-gårdene gjennom hytteområdet være ivaretatt slik at skogsdrift med moderne redskap kan opprettholdes uten konflikt med nye hytteeiendommer. Likeledes skal utmarksgjerding av beitedyr være ivaretatt jf. merknad fra Arvid Skjennum.

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis må følgende være på plass:

- Opparbeiding av vegene HV1, SV1 og SV2, inkl. snuplasser
- Godkjent utslippstillatelse og godkjent vannforsyning