

Gran kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Lygna hytteområde felt 5

PlanID: E277 Saksnummer: 19/00679 og PLAN-22/00859
Bestemmelsene er datert: 20.09.2021, sist revidert: 13.09.2022

Politisk behandling		
Førstegangsbehandling i Planutvalget	xx.xx.20xx	PLU xx/xx
Andregangsbehandling i Planutvalget	xx.xx.20xx	PLU xx/xx
Vedtak i Gran kommunestyre	xx.xx.20xx	KST xx/xx

§ 1 HENSIKT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på felt 5.

1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensn-
ning på plankartet, datert 13.09.2022.

Innenfor området er arealet detaljregulert iht. PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	§ 12-5 2.ledd nr.1
Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFR1-19 Skiløypetrase, BST1-4 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	§ 12-5 2.ledd nr.2
Kjøreveg, SKV1-3 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1-13 Teknisk infrastruktur, STI	
Grønnstruktur	§ 12-5 2.ledd nr.3
Friområde, GF1-11 Naturområde, GN1-4	
Bevaringssone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Naturmiljø, H560_1-21	
Sikringsone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Frisikt, H140_1-3	

Faresone

§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a

Flomfare, H320_1

Bestemmelsesområde

§ 12-7

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Renovasjonsplass (PBL §12-7 nr.1)

BRF1 - BRF14 er tilknyttet godkjent renovasjonsplass ved krysset Lygnalivegen-Torvmyrvegen. BRF 15 - BRF19 er tilknyttet godkjent renovasjonsplass ved serviceanlegget, Halmbråtåvegen 20.

§ 2.2 Universell utforming (PBL 12-7 nr. 4)

Prinsipp for universell utforming ligger til grunn for planarbeidet. Alle veger skal så langt det er mulig tilfredsstille kravet til universell utforming. Atkomst fra parkeringsplass til inngangsparti skal være universelt utformet der det ikke krever store terrenginngrep.

§ 2.3 Energiforsyning og miljø (PBL §12-7 nr.8)

Bygeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Alle hytter skal ha mer enn én oppvarmingsmulighet. Alle hytter skal ha pipe og mulighet til vedfyring som hovedenergikilde. Varmepumper/ jordvarme/felles jordvarmeanlegg og solcelleanlegg er tillatt, jf. §2.9.

Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå nasjonale klimamål som del av byggesaken.

§ 2.4 Vann og avløpsnett (PBL §12-7 nr.4)

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. Anneks skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning, dersom det skal legges inn vann og avløp.

Ledningstraseer for vann og avløp skal legges i tilknytning til vegtraseer.

§ 2.5 Overflatevann (PBL §12-7 nr.4)

Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift (PBL) og overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan og også inngå i søknad om opparbeidelse av infrastruktur (VVA) i planområdet. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering

iht. prinsipper i VA-rammeplan datert 20.9.2021. Overvann skal i hovedsak håndteres gjennom åpne løsninger eller infiltrasjon, i form av å bevare eksisterende åpne områder med vegetasjon. Overvannsplanen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

Utbyggingen skal ikke medføre raskere utslipp av overvann enn det som var tilfelle før utbyggingen.

§ 2.6 Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett (PBL §12-7 nr.4)

Det skal utarbeides to tekniske planer for veg, vann- og avløpsnett, én for BF1-14 og én for BF15-19. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen.

§ 2.7 Byggegrenser (PBL §12-7 nr.2)

Byggegrenser framkommer av plankartet. Der byggegrense ikke er påtegnet plankartet gjelder plan - og bygningslovens generelle bestemmelser.

Frittstående garasjer skal ligge parallelt med veg dersom beliggenhet er nærmere enn 6 m fra veg.

§ 2.8 Krav til byggesøknad/ situasjonsplan for fritidstomt (PBL §12-7 nr.11)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom/tomt. Situasjonsplanen skal vise utforming av adkomst, planlagt fritidsbebyggelse, bod, garasje, biloppstillingsplasser, overvannshåndtering, terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder og eventuelle støttemurer.

Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler i 1:500 som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.

§ 2.9 Arkitektur og estetikk (PBL 12-7 nr. 1)

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som enkeltobjekt og i forhold til omgivelsene. Ved utarbeidning av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, møneretning, høyder og materialbruk.

Bebyggelsen skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland. Dekor og utskjæringer skal holdes i en nøktern stil. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke-reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak er tillatt. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.

Flaggstenger og frittstående portaler er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener. Eventuelle solcellepaneler skal ha matt overflate, følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.

Det tillates ikke helt eller delvis inngjerding av tomtene, samt levegger som ikke er tilknyttet til terrasse/bebyggelse. Det er tillatt med en sammenhengende skigard per eiendom på totalt 25 meter som avgrensning mot veg eller nabo. Skigard kan ha maks. høyde 1,3 meter og stolper på maks. 1,8 meter. Det er tillatt å sette opp rekkverk på terrasse.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

§ 2.10 Støy (PBL § 12-7, nr. 3)

Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2021 og Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

§ 2.11 Anleggsgjennomføring (PBL §12-7 nr.3)

I anleggsperioden skal anleggsveger avgrensnes til framtidige regulerte vegtraseer eller godkjente VA-traseer.

Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2021, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom grensene overskrides skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak.

Anleggsperioden kan foregå fra kl. 0700-1900, mandag til fredag. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet må dette varsles.

§ 2.12 Belysning (PBL 12-7 nr. 4)

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset har en intern funksjon uten å påvirke omgivelsene. Frittstående utelys er ikke tillatt.

§ 2.13 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturarv i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

§ 2.14 Kabler og ledninger (PBL §12-7 nr.4)

Alle el-kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler. Alle el-kabler og ledninger skal følge regulerte veger innenfor planområdet.

§ 2.15 Illustrasjonsplan (PBL §12-7 nr.11)

Illustrasjonsplan datert 13.09.2022 er veiledende når det gjelder plassering av bebyggelse.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1)

§3.1.1 Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR19)

Områdene merket BFR skal benyttes til fritidsbebyggelse.

a) Grad av utnytting (PBL 12-7 nr. 1)

På tomtene innenfor BRF1-BRF19 tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført tre bygninger pr tomt, hvorav én hytte og to sidebygninger (anneks, uthus og garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 50 m². To parkeringsplasser skal medregnes i BYA. Det kan bygges terrasse på maks 40 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 0,5 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

b) Høyder (PBL 12-7 nr. 1)

Maksimalt tillatte høyder:

Innenfor BRF1-19 kan hytte maksimalt ha mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 6 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng. For frittstående garasje, anneks og uthus gjelder maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.

Ved søknad om tillatelse til tiltak på en eiendom skal søknaden inneholde snitt som viser høyder på omsøkt bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse.

c) Utforming og plassering (PBL 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt skjæring- og fyllingshøyde for hyttetomter er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.

Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken, jf. § 2.9.

Bygninger bør som hovedregel plasseres slik at møneretningen følger lengderetningen i terrenget, mens mindre bygg som uthus/anneks kan, hvis terrenget tillater det, orienteres på tvers av fallretningen for å skape skjermende klynger/tun. Der det ikke er en tydelig lengderetning i terrenget bør bygningene plasseres parallelt med, eller vinkelrett på adkomstveg.

Garasjer/uthus og anneks skal underordne seg hovedbebyggelsen på eiendommen. Anneks defineres som et frittstående bygg i tilknytning til hovedhytta. Det tillates innlagt vann og avløp, men annekset kan ikke ha både kjøkken og bad.

Avdekningsmasser skal brukes til istandsetting av sår i terrenget. Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle jordskjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedefgen torv eller masse. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra veggli- vet på hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det kan likevel etableres biloppstillingsplass som ligger mer enn 2,5 m fra hytte/terrasse. Biloppstillingsplass skal vises i situasjonsplan.

Etablering og plassering av biloppstillingsplass skal tilpasses tomten slik at eksisterende ve- getasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å etablere plen eller å tilføre tilkjørt vekstjord til området. Det er ikke tillatt å så til med plengras.

De regulerte tomtegrensene kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning. Dette gjelder også grense mot annen veggrunn (SVG).

d) Parkering (PBL 12-7 nr. 7)

Innenfor tomtene skal det opparbeides atkomst og minimum 2 biloppstillingsplasser på til sammen 36 m² for enkelttomter. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

§3.1.2 Skiløypetrasé (BST)

Innenfor området BST tillates etablert skiløyper, turstier og sykkelstier. Nødvendige ter- rengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og jordskjæringer og fyllinger skal til- dekkes med stedefgen torv eller masse. Preparering med løypemaskin tillates.

§3.1.3 Kombinert formål (BKB)

Innenfor formål BE1 tillates det oppført vannforsyningsanlegg. Området kan gjerdes inn.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

§ 4.1 Kjøreveg (SKV1-SKV3)

a) Kjøreveg SKV1 (Lygnalivegen) er privat veg.

b) Kjøreveg SKV2-3 er private veger. Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal anlegges kjøreveger og snuhammere, med nødvendig annet trafikkareal til fyl- linger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, stabiliserende tiltak mv. Ve- gene skal være gruslagt.

Avkjørsel til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og kan justeres med inntil 5 m ved behov. Der er det påtegnet 2 piler, skal et av alternativene velges ved søknad om tillatelse til tiltak. Det andre alternativet vil ved tillatelse til tiltak frafalles.

Ved kryssing av vassdrag og dreneringslinjer skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 40 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering, i tråd med VA-rammeplan for BFR1-14 datert 20.09.2021 og VA-rammeplan for BFR15-19 datert 10.02.2022.

§ 4.2 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i tilknytning til annen veggrunn.

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntareal, samt areal utenfor byggegrenser på arealer avsatt til fritidsbebyggelse, kan benyttes til snøopplag. Avrenning skal ledes iht. VA-rammeplan datert for BFR1-14 datert 20.09.2021 og VA-rammeplan for BFR15-19 datert 10.02.2022, ved at snøopplag fordrøyes i lokale nedsenkninger i terrenget.

§ 4.3 Teknisk infrastruktur (STI)

Innenfor området kan det oppføres trafo. Trafoen skal bygges av ikke reflekterende byggematerialer. Det skal brukes mørke, matte jordfarger.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF1-GF9)

Flatehogst er ikke tillatt. Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter og det kan opparbeides enkel tursti, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.

Trær og annen vegetasjon i disse beltene vil bedre lokalklimaet og redusere fjernvirkningen av bebyggelsen.

Områdene innenfor GF1 og GF2 kan benyttes til snøopplag. Avrenning fra snøopplag skal håndteres som overvann i tråd med VA-rammeplan datert 20.09.2021.

§ 5.2 Naturområde (GN1-GN4)

I områdene tillates det skogsdrift, men flatehogst er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerming og tilstrekkelig utsikt. Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres.

§ 6 HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11-8)

§ 6.1 Flomfare (H320_1)

Innenfor H320_1 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen på 20 meter på hver side av vassdraget. Det tiltales ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

§ 6.2 Sikringszone frisikt (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

§ 6.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_1 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep.

Innenfor området H560_2-21 skal registrerte gamle trær bevares. Det vises til vedlegg 5 Miljøfaglig utredning.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 7.1 Midlertidige bygge- og anleggsområder (#1)

Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, anleggsveg, midlertidig parkering, knusing og mellomagring av masser, lagring av materialer, utstyr o.l.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL §12-7 NR. 10)

§ 8.1 Før det kan gis tillatelse på oppføring av fritidsbebyggelse innenfor felt 5 skal minst 60 % av felt 3 være utbygd.

§ 8.2 Krav til ny adkomstveg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av fritidsboliger, skal ny atkomstveg KV1 fra Lygnasæter og KV3 være opparbeidet i tråd med områdereguleringsplan for Lygna sørhytteområde. Opparbeidelsesplikten omfatter ikke KV2 i områdereguleringsplanen.

Det aksepteres mindre justeringer på inntil 5 m fra regulert trase, der det er nødvendig for å unngå myr.

§ 8.3 Inngjerding av trær

Trær som ligger innenfor hensynssone H560_2-21 skal gjerdes inn før anleggsperioden starter.

§ 8.4 Krav til teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett jf. bestemmelse 2.6. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen, jf. bestemmelse 2.5. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune.

§ 8.5 Krav til opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsnett

Før det kan gis byggetillatelse på byggeområde BFR1-19, skal infrastruktur være omsøkt og opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet. Jfr §§ 2.5 og 2.6

Alle sideinngrep langs kjøreveger skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget. Det kan gis midlertidig brukstillatelse før revegeteringen er gjort.

Alle inngrep forbundet med ledningstraseer for vann, avløp og kabler skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget. Det kan gis midlertidig brukstillatelse før istandsettingen er gjort.

§ 8.6 Omlegging av skiløype

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal eksisterende skiløype innenfor planområdet være lagt om.

§ 8.7 Krav til fritidsbebyggelsen

Alle inngrep i forbindelse med fritidsbebyggelsen skal istandsettes med stedegen torv eller masse og revegeteres med stedegen vegetasjon, innen ett år etter ferdigstilling.