

# Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan for Lygna hytteområde felt D og servicebygg på felt B

Bestemmelsene er datert: 28.06.2022 (sist revidert: 17.10.2022)

Politisk behandling	Dato	Møtenr.
Førstegangsbehandling i Planutvalget		
Andregangsbehandling i Planutvalget		
<b>Vedtak i Gran kommunestyre</b>		

Plankartdato: 17.10.2022  
Planid: E291  
Saksnummer: PLAN-22/00802

---

### 1 Planens formål og avgrensning

---

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på felt D, regulere skiløyper og åpne opp for servering i servicebygget på felt B. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 17.10.22.

---

### 2 Reguleringsformål og hensynssoner

---

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

**Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

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

- Fritidsbebyggelse (FBF)
- Næringsbebyggelse (NÆ)
- Skianlegg (ISA)
- Skiløyper (SKI)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)

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

- Veg (KV)

- Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turdrag (TD)
- Friområde (FRI)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

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

- Friluftsmål (LF)

#### Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssone – frisikt (H140)
- Flomfare – (H320)
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

---

## 3 Rekkefølgekrav

---

### 3.1 Rekkefølge

Før det kan gis tillatelse på oppføring av fritidsbebyggelse innenfor felt D skal minst 60 % av felt B være utbygd.

### 3.2 Krav til opparbeidelse av ny vegadkomst

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 sør hytteområde. 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.

### 3.3 Krav til opparbeidelse av turdrag/sti

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tomtene 728 i FBF\_2 og 729 i FBF\_4, skal ny strekning med sti være opparbeidet i felt TD\_2.

### 3.4 Krav til opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsnett

Før det kan gis byggetillatelse på byggeområde FBF1-12, skal veg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Alle sideinngrep langs kjøreveger skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget.

Alle inngrep forbundet med ledningstraseer for vann, avløp og kabler skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget.

Alle inngrep i friområder og friluftsområder i forbindelse med ledningstraseer for vann og avløp skal det utarbeides en plan for istandsetting og revegetering med stedegen vegetasjon. Istandsetting og revegetering skal være ferdig senest første vår etter ferdigstillelse.

### **3.5 Krav til fritidsbebyggelsen**

Alle inngrep i forbindelse med fritidsbebyggelsen skal istandsettes med stedegen torv eller masse og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for tiltaket.

---

## **4 Fellesbestemmelser**

---

### **4.1 Energiforsyning og miljø (PBL §12-7 nr.8)**

Byggeområder 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 en fyringsmulighet. Alle hytter skal ha pipe og mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden. Varmepumper/ jordvarme/felles jordvarmeanlegg og solcelleanlegg er tillatt.

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.

### **4.2 Vann og avløpsnett**

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. Anneks kan ikke ha alle funksjoner for beboelse.

Ledningstraseer for vann og avløp skal legges i tilknytning til vegtraseer, unntagen der VA-trase er vist i andre arealformål slik det fremgår av VA-plan datert 30.06.22 tegningsnummer 906.

#### 4.2.1 Overflatevann

Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift (PBL) og overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering iht. prinsipper i overvannsplan datert 18.03.2022. Overvann skal i hovedsak håndteres gjennom åpne løsninger eller infiltrasjon, i form av å bevare eksisterende åpne områder med vegetasjon.

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

#### 4.2.2 Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen. Planen skal omfatte alle ubebygde byggeområder og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak. Dimensjonering av vann og avløp skal være i tråd Gran kommunes V/A-norm.

#### 4.3 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er påtegnet plankartet gjelder plan – og bygningslovens generelle bestemmelser. Parkeringsplasser kan løses utenfor byggegrenser.

#### 4.4 Krav til byggesøknad/ situasjonsplan for fritidstomt

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.

#### 4.5 Skiløypetrasé og sykkelstier

Innenfor planområdet kan det tilrettelegges skiløyper og sykkelstier innenfor områder avsatt til grønnstruktur og friluftsområder. Skiløypetrasé kan prepareres med løypemaskin.

#### 4.6 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.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

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

#### **4.7 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.

#### **4.8 Anleggsgjennomføring**

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 torsdag, samt fredag mellom kl. 0700-1600. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet, må dette varsles de berørte parter.

#### **4.9 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. Belysning av fasader er ikke tillatt.

#### **4.10 Gjerder**

Det tillates ikke helt eller delvis inngjerding av tomtene, samt leegger som ikke er tilknyttet til terrasse/bebyggelse. Det er tillatt å sette opp rekkverk på terrasse.

Skigard på totalt 25 meter som avgrensning mot veg eller nabo per eiendom er tillatt. Maksimal høyde på skigard er 1,3 m, stolper kan være inntil 1,8m.

#### **4.11 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.

#### **4.12 Kabler og ledninger**

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, med unntak av friområdet mellom tomt 751 ned til tomt 782-784.

#### **4.13 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan datert 05.10.2022 er veiledende når det gjelder plassering av bebyggelse.

---

## **5 Reguleringsformål**

---

### **5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1)**

#### **5.1.1 Fritidsbebyggelse (FBF\_1-12)**

Områdene merket FBF skal benyttes til fritidsbebyggelse.

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

På store tomter større enn 800 kvm tillates maks BYA = 220 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. En hytte og to sidebygninger (anneks, uthus og garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 50 m<sup>2</sup>. 2 parkeringsplasser skal medregnes i BYA. Tomtene fremgår av planbeskrivelsen og illustrasjonsplan.

På små tomter mindre enn 800 kvm tillates maks BYA = 140 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført 2 bygninger pr tomt. En hytte og en sidebygning (anneks, uthus eller garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 25 m<sup>2</sup>. 1 parkeringsplass skal medregnes i BYA. Tomtene fremgår av planbeskrivelsen og illustrasjonsplan.

Det kan bygges terrasse på maks 40 m<sup>2</sup> for både små og store tomter. 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:

Hytte uten sokkel kan maksimalt ha mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 6 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng.

Hytte med sokkel kan maksimalt ha mønehøyde 7,5 meter og gesimshøyde 7 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng, såfremt grunnflate ikke overstiger BYA = 100 m<sup>2</sup>

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.

For tomter 739, 740, 750, 754 og 756 kan bygningens bredde være maksimalt 8,85m  
For tomter 749 og 755 skal hytter bygges med sokkel.

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

Ny bebyggelse, vegger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng.

Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.

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.

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 stedegen torv eller masse.

Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytte 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 vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å etablere plen eller å tilføre tilkjørt vekstjord til området. Ved tilsåing av tomt skal det benyttes frøblanding med stedlige planter.

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 de store tomtene skal det opparbeides atkomst og minimum to biloppstillingsplasser på hver 18m<sup>2</sup>. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

Innenfor de små tomtene skal det opparbeides atkomst og en biloppstillingsplass på 18m<sup>2</sup>. Biloppstillingsplass medregnes innenfor total tillatt BYA.

### 5.1.2 Skianlegg (ISA)

Innenfor området ISA tillates etablert skitrekk, ski- og akebakke og terrengsykkelanlegg. Nødvendige terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og jordskjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedegen torv eller masse. Avdekningsmasser skal legges i deponi på tomta for senere og brukes til istandsetting av sår i terrenget. Alle inngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget. Preparering med løypemaskin tillates.

### 5.1.3 Serviceanlegg (NÆ)

Innenfor området tillates å etablere servicebygg/lagerhus med plass for lagring/ lett vedlikehold av snøryddeutstyr, løypemaskiner mm. Det kan også avsettes plass for møterom/kontor knyttet til driften av hyttefeltet. I tillegg kan det innenfor området etableres et utendørs samlingssted, med naturbaserte lekeinstallasjoner og sittegrupper.

Det tillates servering/storkiosk, serveringslokaler og utleie av kontorarealer.

Driftstid for servering/storkiosk:

Man-tor kl 07.30 – 23.00.

Fre-lør 08.00 – 24.00

Søn 08.00-23.00

For lukkede selskaper tillates drift fra 09.00 - 02.00

Servicebygget maksimale tillatte bebygde areal er 700m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde er 15,7 meter regnet fra opprinnelig terreng. Det aksepteres saltak på bygget. Takvinkel skal være minimum 30 grader.

Bygget skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal ha mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.



I tillegg til tegninger som vanligvis kreves i byggesak, skal søknad om tiltak følges av illustrasjoner som viser bygningens proporsjoner, utforming og tilpassing til terreng og omgivelser. Det kan også settes opp informasjonstavler og postkassestativer. Informasjonstavler og postkassestativ skal være i tremateriale og i matte mørke jordfarger. Postkasser skal samles i felles stativ etter hensiktsmessig oppdeling.

#### 5.1.4 Skiløyper (SKI\_1-9)

Innenfor området SKI tillates etablert skiløyper, turstier og sykkelstier. Nødvendige terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og jordskjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedegen torv eller masse. Preparering med løypemaskin tillates.

#### 5.1.5 Energianlegg (EA)

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

#### 5.1.6 Renovasjonsplass (RA)

RA er eksisterende renovasjonsplass for området.. Det skal benyttes nedgravede søppelløsninger. Ved endringer på renovasjonsplassen skal Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA) være høringspart ved byggesaken.

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

### 5.2.1 Kjøreveg (KV\_1-KV\_11)

A) Kjøreveg KV1 er privat veg.

B) Kjøreveg KV2-11 er privat veg. Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal anlegges kjøreveger og snuhammere, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, stabiliserende tiltak mv. Vegene skal være gruslagt.

Avkjørsel til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og kan justeres med inntil 5 m ved behov. Det kan ikke gis tillatelse til to avkjørsler til samme tomt.

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 overvannsplan datert 18.03.2022

### 5.2.2 **Annen veggrunn, grøntareal (AVG)**

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 fritidsbebyggelse, kan benyttes til snøopplag. Avrenning skal ledes iht. overvannsplan datert 18.03.2022, ved at snøopplag fordrøyes i lokale nedsenkninger i terrenget.

---

## 6 **Grønnstruktur**

---

### 6.1 **Turdrag (TD\_1-3)**

TD er ny stitrasé til Lauvliætra. Stien kan kloppes over bløte partier. Etablering av stien skal gjøres så skånsomt som mulig for å minimere terrenginngrep.

Ny stitrasé, TD\_2, skal merkes slik at det er tydelig hvor stien går.

### 6.2 **Friområde (FRI\_1)**

Området kan tilrettelegges med bål plass, enkle benker, lek og aktiviteter. Det tillates tynning av vegetasjon for å sikre utsikt og gode solforhold. Ellers kan det kun legges ledningstraseer for vann og avløp i disse områdene, der VA-trase er vist i andre arealformål slik det fremgår av VA-plan datert 30.06.22 tegningsnummer 906.

### 6.3 **Friområde (FRI\_2-9)**

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. Det kan legges ledningstraseer for vann, og avløp i disse områdene, men disse skal først og fremst legges i tilknytning til vegtraseer.

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

Områdene FRI kan benyttes til snøopplag. Avrenning fra snøopplag skal håndteres som overvann i tråd med overvannsplan datert 18.03.2022

### 6.4 **Vegetasjonsskjerm (VS)**

Eksisterende vegetasjon skal bevares og pleies. Trær kan skjøttes, men vegetasjonsskjermen skal opprettholdes.

Innenfor området kan det etableres et utendørs samlingssted, med naturbaserte lekeinstallasjoner og sittegrupper. Utover dette tillates det ikke iverksatt bygge- eller anleggstiltak.

---

## 7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

---

### 7.1 Friluftsmål (FL\_1-18)

Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftaktiviteter. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype.

---

## 8 Hensynssoner

---

### 8.1 Sikringssone frisikt (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5 m 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.

### 8.2 Flomfare (H320)

Innenfor fareområde H320, som er vist med rød skravur på plankartet, er det fare for oversvømmelse/flom. Dersom det skal oppføres bebyggelse innenfor hensynssonen utløser dette krav om risikoreduserende tiltak. Det tillates ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

### 8.3 Høyspentanlegg (H370)

Området H370 viser høyspenningsanlegg med sikringssone. Linjeeier skal godkjenne alle tiltak innenfor faresonen.