

Gran kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Lygna hytteområde felt C

PlanID: E285

Bestemmelsene er datert: 15.02.2021, sist revidert: 13.08.2021

Vedtatt av kommunestyret 18.11.2021 i sak 118/21

§ 1 HENSIKT

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

1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensn-
ning på plankartet, datert 15.02.2021, revidert 10.08.2021.

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

Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse, BFR	§ 12-5 2.ledd nr.1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Veg, SV Annen veggrunn – grøntareal, SVG	§ 12-5 2.ledd nr.2
Grønnstruktur Friområde, GF Blågrønnstruktur, GBG	§ 12-5 2.ledd nr.3
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift Friluftformål, LF	§ 12-5 2.ledd nr.5
Sikringszone Frisikt	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Faresone Flomfare	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)	§ 12-7

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Renovasjonsplass

Feltet er tilknyttet godkjent renovasjonsplass ved serviceanlegget.

§ 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 tilfredsstillende 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 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 før anleggsstart dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå klimamålene.

§ 2.4 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.

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

§ 2.5 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 12.02.2021. 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 utslipp av overvann enn det som var tilfelle før utbyggingen.

§ 2.6 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 hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

§ 2.7 Byggegrenser

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

§ 2.8 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 bygningens utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler i 1:500 som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.

§ 2.9 Skiløypetrasé og sykkelstier

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

§ 2.10 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.

Det tillates hems på hovedhytte og anneks.

Flaggstenger og frittstående portaler er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener. Eventuelle solcellepaneler skal 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 leegger som ikke er tilknyttet til terrasse/bebyggelse.

Unntatt fra dette er skigard på totalt 25 meter pr tomt, som avgrensning mot veg eller nabo. Det er tillatt å sette opp rekkverk på terrasse.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

§ 2.11 Støy (PBL § 12-7, nr. 3)

Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 og Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

§ 2.12 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-1442/2016, 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. 0700-1300. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet må dette varsles.

§ 2.13 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.

§ 2.14 Gjerder

Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Unntatt fra dette er skigard på totalt 25 meter pr tomt, som avgrensning mot veg eller nabo. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.

§ 2.15 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.

§ 2.16 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.

§ 2.17 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 12.02.2021, revidert 28.6.2021 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 (BRF1-BRF16)

Områdene merket BFF skal benyttes til fritidsbebyggelse.

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

På store tomter større enn 800 kvm tillates maks BYA = 220 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. En hytte og to sidebygninger (anneks, uthus og garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 50 m². 2 parkeringsplasser skal medregnes i BYA. Tomtene fremgår av planbeskrivelsen og illustrasjonsplan.

På små tomter mindre enn 800 kvm tillates maks BYA = 140 m². Det tillates oppført 2 bygninger pr tomt. En hytte og en sidebygning (anneks, uthus eller garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 25 m². 1 parkeringsplass skal medregnes i BYA. Tomtene fremgår av planbeskrivelsen og illustrasjonsplan.

Det kan bygges terrasse på maks 40 m² for både små og store tomter. Terrassen skal inngå i BYA. Maks BYA med terrasse er 260 m² for store tomter og 180 m² for små 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 og anneks kan maksimalt ha mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 6 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng. Der opprinnelig terreng har fall mer enn 1,5 m i byggets bredde, skal bygget utformes med underetasje. Kravet om underetasje gjelder ikke for tomt 666, 667, 668, 673, 674, 675 og 676. For frittstående garasje og uthus gjelder maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Ved søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen 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, vegger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng.

Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. 2 meter fylling kan aksepteres på tomt nr. 666, 667, 668, 673, 674, 675 og 676.

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

Bygninger skal som hovedregel plasseres slik at møneretningen følge 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 skal 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 steden torv eller masse. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytte/terrasse enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det kan likevel etableres biloppstillingsplass som ligger mer enn 2,5 m fra hytte/terrasse. Etablering og plassering av biloppstillingsplass skal tilpasses tomten slik at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Biloppstillingsplass skal vises i situasjonsplan.

Det er ikke tillatt å etablere plen eller å tilføre tilkjørt vekstjord til området.

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 18m². Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

Innenfor de små tomtene skal det opparbeides atkomst og en biloppstillingsplass på 18m². Biloppstillingsplass medregnes innenfor total tillatt BYA.

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

§ 4.1 Kjøreveg (SV1-SV2)

a) Kjøreveg SV2 er privat veg.

b) Kjøreveg SV1 er privat veg.

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Det skal anlegges kjøreveger og snuhammer, 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. Der er det påtegnet 2 piler, skal et av alternativene velges ved søknad om tillatelse til tiltak. 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 12.02.2021.

§ 4.2 Annen veggrunn, grøntareal (SVG1-15)

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 12.02.2021, ved at snøopplag fordrøyes i lokale nedsenkninger i terrenget.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF1-GF9)

Flatehogst er ikke tillatt. Trefelling for utsikt, slik at landskapskarakteren forandres er ikke tillatt. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter og det kan opparbeides enkel tursti, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Det kan unntaksvis etableres traseer for vann og avløp gjennom friområder, forutsatt at terrengingrep istandsettes med stedegen vegetasjon senest første vår etter ferdigstilling.

Innenfor område GF6 kan det tilrettelegges for akebakke. Det tillates oppsetting av nødvendig sikring i tilknytning til akebakken på vinterstid.

Områdene GF3, 5 og 7 kan benyttes til snøopplag. Avrenning fra snøopplag skal håndteres som overvann i tråd med overvannsplan datert 12.02.2021.

§ 5.2 Blågrønnstruktur (GBG1-GBG10)

Innenfor områdene GBG1-GBG10 skal vegetasjonen bevares og det er ikke tillatt å gjøre terrengendringer som kan påvirke vann- og dreneringslinjer. Fremføring av VA tillates så fremt det ikke påvirker vann- og dreneringslinjer.

§ 6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LF1-LNF3)

Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftaktiviteter. Det kan unntaksvis etableres traseer for vann og avløp gjennom friområder, forutsatt at terrengingrep istandsettes med stedegen

vegetasjon senest første vår etter ferdigstillelse. Flatehogst er ikke tillatt. Trefelling for utsikt, slik at landskapskarakteren forandres er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype.

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

§ 7.1 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 med unntak av VA-ledninger, og bru/kulvert/rør som er nødvendig for vegkryssinger. Bru/ kulvert/rør skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% iht. TEK17 § 7-2. Det tillates ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

§ 7.2 Sikringssone 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.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8.1 Midlertidige bygge- og anleggsområder

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

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

§ 9.1 Før det kan gi tillatelse på oppføring av fritidsbebyggelse innenfor felt C skal det være gitt tillatelse til tiltak for minst 60 % av felt B.

§ 9.2 Krav til teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett jf. bestemmelse 2.9. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune.

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

Før det kan gis byggetillatelse på byggeområde BFR1-16, skal veg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Alle sideinngrep lags 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.

For alle inngrep i friområder og friluftsområder i forbindelse med ledningstraseer for vann og avløp, skal det utarbeides en plan for istandsettelse. Alle inngrep skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Istandsetting og revegetering skal være ferdig senest første vår etter ferdigstilling.

Slokkevann/brannvannshydranter monteres og godkjennes av Lunner og Gran brann og redning som en del av VA planen.

§ 9.4 Midlertidig bygge- og anleggsområder

Midlertidig bygge- og anleggsområder #1 skal være tilbakeført og/eller istandsatt senest innen ett år etter at tiltakene innenfor felt C, D og 5 er ferdigstilt.

§ 9.5 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.