

REGULERINGSPLAN

for

LILLEHAMMER SÆTER II

Kommunestyret i Lillehammer har den 27.03.2014 godkjent reguleringsplan for LILLEHAMMER SÆTER II med plankart datert 15.01.2014 og bestemmelser datert 05.02.2014

Planen legger til rette for fritidsbebyggelse og turistvirksomhet.

FELLES BESTEMMELSER

FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (plan- og bygningsloven § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG :

Fritidsbebyggelse

Fritids- og turistformål

Renovasjonsanlegg

Andre typer bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR :

Veg

Parkeringsplasser

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL :

Friluftformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG :

Friluftsområde i sjø og vassdrag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG :

Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONE :

Høyspenningsanlegg

Sikringszone flomvern

SIKRINGSSONE:

Andre sikringssoner

Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

Gjerder og flaggstenger

Det kan tillates inngjerding av flere tomter som naturlig hører sammen i et større felt. Det er ikke tillatt å sette opp privat inngjerding av hver enkelte tomt, med unntak av tomter som ikke grenser til andre områder arealmål fritidsbebyggelse. Inngjerding må skje etter godkjent gjerdeplan i forbindelse med rammesøknad for byggetiltak. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i områder avsatt til friluftsmål.

Flaggstenger tillates ikke.

Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

Flaggstenger tillates ikke.

Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra vann- og avløpsledninger er fastsatt i egne retningslinjer og skal respekteres.

Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen
 - Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Før eksisterende bygningsmasse godkjennes til boligformål skal radonnivåer måles. Dersom nivåer overstiger 100 Bq/m³ skal det i nødvendig utstrekning gjennomføres tiltak.

Renovasjon

Fritidsbebyggelsen sogner til egen renovasjonsplass som ligger innen planområdet ved avkjøringen til Nordsetervegen.

Belysning

Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggeområde for fritidsbebyggelse

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger. Hvit tillates som staffasjefarge. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer. Parkering for nye hytter skjer på den enkelte eiendom.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for balkong må være mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Der det etableres kjeller skal det tilrettelegges med innvendig trapp. Dør/vindu tillates ikke i kjellerens yttervegg/kjellermur. Kjelleren skal ikke innredes med rom for varig opphold.

F1-F5, F7, F10-F17: På hver tomt tillates det bygget hytte med en eller to boenheter som tomannshytte. På hver tomt hvor det bygges hytte med en boenhet kan det oppføres 2 bygninger: Hytte og anneks/uthus. På de tomtene hvor det bygges tomannshytte tillates det bygget 3 bygninger: hytte og et anneks/uthus per boenhet. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtens totale størrelse. Totalt tillatt bruksareal for hovedhytta er BRA 120 m². Uthus/anneks kan maksimalt oppføres med BRA 30 m². I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 20 % av hovedhyttas BRA. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,4 m over ferdig planert terreng. Der det bygges oppstugu skal denne følge kommuneplanens retningslinjer for oppstugu. For område F7 og F15 gjelder i tillegg: Eksisterende bygg kan vedlikeholdes og renoveres. Dersom byggene rives eller brenner ned må ev. nye bygg følge byggegrense som vist i plankartet. F6 og F8: På tomtene tillates det bygget flere hytter i tun. Tomtene kan bebygges med inntil 12 boenheter hver. Totalt tillatt bruksareal for hovedhyttene er BRA 120 m². For hver hovedhytte kan det bygges et anneks/uthus. Uthus/anneks kan maksimalt oppføres med BRA 30 m². I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 20 % av hovedhyttas BRA. Bebyggelsen skal utformes helhetlig og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det tillates bygget inntil 25 % BYA. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,4 m over ferdig planert terreng. Der det bygges oppstugu skal denne følge kommuneplanens retningslinjer for oppstugu.

Byggeområde for fritids-og turistformål

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer).

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og

atkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer).

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer.

Parkering for nye hytter skjer på den enkelte eiendom. For øvrig næringsbygg som ikke har varig opphold skal det avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser i henhold til formålet. Ingen del av grunnmur eller pilarer for balkong må være mer enn 0,5 m over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. På hver tomt innen F/T1-F/T5 tillates det bebyggelse for ulike typer fritids- og turistformål, herunder utleiehytter/leiligheter, kaféer og andre serveringssteder, mindre forretninger og butikker, campingplass, mv. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas totale størrelse. Bebyggelsen kan maksimalt ha mønehøyde 9,0 m og gesimshøyde 6,0 m over ferdig planert terreng.

2.3. Andre typer bebyggelse og anlegg På arealet som er regulert til dette formålet er hensikten å tilrettelegge for et informasjonsområde med tavle, benker, av-påstigningsplass, korttidsparkering mv. Det tillates etablert innretninger og inngrep som legger til rette for slikt formål.

2.4. Renovasjonsanlegg På arealet som er regulert til renovasjon skal det etableres renovasjonsplass.

SAMFERDSELSANLEGG

Veg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra Nordsetervegen. Arealet som er regulert til vegareal har også til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder grøfter, fyllinger, skjæringer, samt skråningsutslag i det regulerte arealet.

Parkeringsplasser

Arealene som er regulert til parkeringsplass skal benyttes til bilparkering for beboere og besøkende i området.

LANDBRUK NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL

Friluftformål

Områdene som er regulert til friluftformål kan benyttes til allment friluftsliv. Det kan tilrettelegges for skiløyper/turveg, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Friluftsmål

Områdene som er regulert til friluftsmål kan benyttes til allment friluftsliv. Det kan tilrettelegges for skiløyper/turveg, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Innen området som er regulert til friluftsområde i sjø ligger en del av Landetjern. Det tillates etablert brygger og andre inngrep for å gi tilgjengelighet for alle brukergrupper etter egen søknad til kommunen. Alle tiltak som berører dette arealet eller tilgrensende vegetasjon skal søkes etter gjeldende regelverk.

HENSYNSSONE FARESONE (høyspenningsanlegg)

Det er regulert inn en hensynssone der det går en høyspentledning innen planområdet. Det tillates ikke etablert bebyggelse eller tilrettelagt for annen aktivitet i dette arealet.

HENSYNSSONE SIKRINGSSONE (andre sikringssoner)

Det er regulert inn en 40 m bred sikringssone langs Nevla. Tiltak innenfor sona må ikke forverre flom- og erosjonsfaren i Nevla. Tiltak som for eksempel utbedring av eksisterende bru over Nevla skal dimensjoneres for 200-års flom.

Det tillates ikke tiltak i eller ved vannstrengen som kan tilslamme Nevla i perioden mellom 15. juni til 15. september.

REKKEFØLGEKRAV

Det skal være søkt og avklart forholdet til eierskap, drift og vedlikehold, samt klassifisering av dammen ved Landetjern i henhold til gjeldende lovverk (damforskriften), før det gis tillatelse til bygging innen planområdet.

TILLEGG til reguleringsbestemmelsene etter plan-og bygningsloven :

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.