

---

**REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT VED VASSENDMOEN, TREVATNA  
SØNDRE LAND KOMMUNE**

Feste Lillehammer as  
landskapsarkitekter mnl

Oktober 2002  
Revidert mars 2003



---

## **Innhold**

### **1.0 INNLEDNING**

### **2.0 FOTO FRA OMRÅDET**

### **3.0 BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLANEN**

#### **3.1 Generelt**

#### **3.2 Ny hyttebebyggelse**

#### **3.3 Veger**

#### **3.4 Felles parkering**

### **VEDLEGG 1      REGULERINGSBESTEMMELSER**

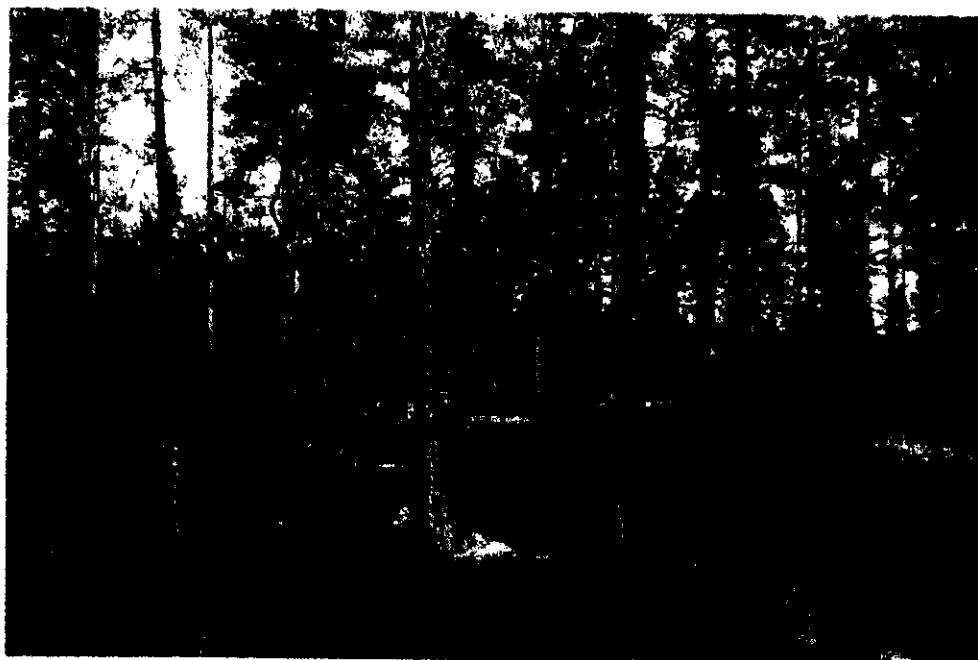
### **VEDLEGG 2      REGULERINGSPLANKART**

## **1.0 INNLEDNING**

Den private reguleringsplanen for hyttefelt ved Vassendmoen i Søndre Land kommune er utarbeidet Feste Lillehammer AS landskapsarkitekter mfla for grunneier Per Odnæs.

For å klargjøre noe av intensjonene i planen, følger det først noen fotografier fra området. Videre er det utarbeidet en kort beskrivelse i forhold til de ulike formålene i reguleringsplanen. Forslag til reguleringsbestemmelser og plankart er tatt inn i rapporten.

## 2.0 FOTO FRA OMRÅDET



*Terrenget er småkupert og med lys furuskog. I dette området er det tenkt plassert hytter mellom furutrærne.*



*Delel av området mot Fallselva er myrlendt og utsatt for oversvømmelse. Her består vegetasjonen av relativt tett bjørkeskog.*



*Det er utsikt til vatnet gjennom den åpne skogen. Bildet viser den søndre odden hvor det kan legges til rette for håt plass.*

### 3.0 BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLANEN

#### 3.1 Generelt

Planområdet er på 221 daa, og avgrenses av Fallselva i vest og Nordre Trevatn i sør og øst. Terrenget er småkupert og vegetasjonsbildet domineres av lys og høyreist furuskog, men tettere bjørkeskog finnes i fuktigere partier mot Fallselva. Det er stedvis skrint med tynt jorddekke og fjell i dagen. Kommuneplanen for Søndre Land 2001-2010, arealdelen, åpner for en utbygging av hytter i dette området.

Den attraktive beliggenheten med nærhet til vann gjør at det er friluftsinnteresser knyttet til denne delen av Trevatna. Gjennom området løper en opparbeidet tursti som er relativt mye benyttet. Området fremstår i dag som innfallsporten til Trevatn-området fra nord.

Ut fra vår faglige vurdering bør den allmenne ferdsele og landskapsbildet mot vannet bli opprettholdt ved en fremtidig utbygging. De bakre områdene, mot Fallselva, er mindre sårbare for inngrep på grunn av terrengformene og avstanden til strandsona.

\*



Kart som viser dagens situasjon  
(nedfotografert)

### 3.2 Ny hyttebebyggelse

Det er lagt til grunn et utbyggingsprinsipp der alle hytter er lagt på innsiden av og i god avstand til eksisterende sti, slik at en beholder arealet mellom stien og den mest attraktive strandsona urørt. Hyttene er lagt i grupper med sammenhengende vegetasjonsbelter rundt. Det forutsettes en etappevis utbygging av feltet sørfra og nordover.

Det er regulert inn totalt 25 hytteenheter, fordelt på 3 felt. I etappe 1 bygges det ut for 15 hytter (B1 og B2), og 10 hytter i etappe 3 (B3). Hyttetomter og veger skal stikkes i marka, og eventuelt justeres for å få god terrengtilpasning. Det er viktig at naturpreget i området opprettholdes.

Som grunnlag for byggemelding skal det for hver tomt utarbeides en situasjonsplan som viser innpassing av bygg, grense mot urørt mark, forholdet til eksisterende vegetasjon, oppholdsareal, adkomst og parkeringsareal. Anleggene skal stikkes i marka, tilpasses på en god måte og godkjennes av kommunen før utbygging.

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt, tilpasses bestående terreng og vegetasjon og berørte markflater skal tilsås med naturpregede grassorter som rødsvingel, fåresvingel og engkvein. På hver tomt tillates et bruksareal for bebyggelsen på 120 m<sup>2</sup>. Dette kan fordeles på en eller flere bygningskropper. Dersom det bygges flere hus, skal disse danne en tunform og ikke bygges sammen med felles tak.

Vann løses ved at det bygges inntil 3 borebrønner med pumpe og enkle overbygg. Brønnene skal tilpasses i marka i samråd med erfaren brønnborer. Kommunen skal godkjenne plasseringen av brønnene og utformingen av overbyggene.

Det skal utarbeides en avløpsplan for hyttefeltet som viser løsninger for avløp for hver enkelt hyttetomt. Grunnforholdene lokalt avgjør hvorvidt det skal benyttes spredegrøfter, tømning i egen synkebrønn med fordrøyning i steindeponi og/eller lukket system. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen før utbygging. Avløpsplan skal utarbeides for hver etappe.

For å oppnå et helhetspreg er det viktig at hyttene har dimensjoner og fargebruk som demper virkningen av hver enkelt hytte i terrenget. Bygningskropper skal ha rektangulær grunnflate. Møneretningen skal følge lengderetningen på huset. Taktekkingsmaterialet skal ikke være blankt eller ha sterke farger. Vindskier skal ikke males i sterkt avvikende farge. Det vil ikke bli tillatt å gjerde inn tomtene.

Det er viktig at inntrykket av skog og naturområde opprettholdes under og etter utbygging. Dette krever god innpassing av hyttene og at skog og markflate skjermes under utbyggingen. Vegetasjonen skal ikke fjernes fra tomta i større utstrekning enn det som er nødvendig for oppføring av bebyggelsen. Samtidig bør det være rom for tynning og vegetasjonspleie, slik at det er en rimelig utsikt fra hyttene.

### 3.3 Kjøreveger

Det er regulert inn adkomst til området fra nord fra fylkesvegen her. Denne vegen skal fungere primært som adkomst til det kommunale friområdet innerst i Vassenden-vika, men med tanke på anleggsarbeid under utbygging av hyttefeltene samt fremtidig septiktømming eller annen nødvendig tungtrafikk, må det være muligheter for å bruke denne vegen av større biler.

Det forutsettes at det ikke skal være gjennomkjøring gjennom området, og det må derfor settes opp fysisk stengsel i form av låsbar bom ved det nordre hyttefeltet. Innkjøring til hyttefeltene skal skje fra syd.

### 3.4 Felles parkering

Det er åpnet for at hver enkelt hytte kan opparbeide inntil to parkeringsplasser inne på egen tomt. Det er viktig at parkeringa skjer tilbake trukket fra adkomstvegene, slik at det kan bli en vegetasjonsskjerm mellom vegen og de parkerte bilene.

---

Før besøkende er det vist 1 mindre felles parkeringsplass med en parkeringskapasitet på ca. 6 biler. Det vil da være en samlet kapasitet på 2,24 parkeringsplasser pr hytte innenfor området. Det er viktig å få til en god terrengetilpasning av parkeringsplassen. Etter anleggsarbeid skal det foretas tildekking og tilsåing av skjæringer og fyllinger. Dekket kan bestå av grus som tilsås med stedeegne grassorter.

---

## VEDLEGG 1

### FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankart i målestokk 1:2000, datert 21.10.2002, revidert 10.03.2003

#### § 1 Reguleringsformål

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1

Byggeområde Ny fritidsbebyggelse

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6

Spesialområder Friluftsområde

Privat veg

Tursti

Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7

Fellesområder Felles parkeringsplasser

Felles båtstø/ båtopplagsplass

#### § 2 Fellesbestemmelser

1. Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. Plankrav: I forbindelse med byggemelding av hytter skal det leveres med situasjonsplan som viser plassering av bygninger i forhold til eksisterende, store furutrær, adkomst og parkering, oppholdsarealer, terrengbehandling, avgrensning av byggeområdet mot urørt terreng, og forholdet til eksisterende vegetasjon. Planen skal vise aktuelt byggetrinn og eventuell planlagt fremtidig bebyggelse. Det skal fremgå av situasjonsplanen hvilke trær som må felles for å innpasse bebyggelsen og på hvilken måte trær og rotsone vil bli beskyttet i byggeperioden. Uthogging av trær tillates ikke før byggemeldingen er godkjent. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Søndre Land kommune vurderer om løsningen på den enkelte tomt er hensiktsmessig i forhold til helheten i feltet og til omgivelsene for øvrig.
3. Rekkefølge: Reguleringsplanen viser en utbygging med til sammen 25 hytter fordelt på 3 felt (B1, B2 og B3). Feltene skal bygges ut etappevis, der B1 og B2 samlet omfatter etappe 1 og B3 er etappe 2. Etappe 2 kan ikke påbegynnes før etappe 1 er ferdig utbygget.
4. Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres



sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

5. Jordlovens § 12 gjelder for planområdet unntatt areal lagt ut til byggeområde.

### **5 3 Byggeområde, planlagt fritidsbebyggelse**

1. På hver tomt tillates et totalt bruksareal (BRA) inkl. overdekte terrasser på inntil 120 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres som en bygningskropp (hytte/ uthus under samme tak) eller inntil 3 separate bygninger (hytte, annek, uthus/do). Dersom bebyggelsen oppføres som flere frittstående bygninger, skal disse plasseres i tunform. Uthus/anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. form, materialvalg, farge og takvinkel.
2. Bygninger skal ha en rektangulær grunnflate, og møneretning skal følge lengderetning på hytta. Brede gavlvegger og takvinkel under 20 grader skal unngås. Bygninger innenfor en og samme tomt skal ha samme takvinkel. Høyde på grunnmur må ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,0 meter over topp grunnmur. Total mønehøyde regnet fra ferdig innvendig gulv til topp møne kan være inntil 5,5 meter. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger.
3. Det er ikke tillatt å gjerde inn hyttetomtene. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang på hyttetomtene.
4. Det kan legges inn strøm i hyttene. Det forutsettes at strømkabler legges i bakken (ikke luftstrekk).
5. På grunnlag av godkjent situasjonsplan og stikking i marka kan det opparbeides adkomst og inntil 2 biloppstillingsplasser for hver hytteenhet innenfor hver tomt. Adkomst og biloppstillingsplass(er) skal opparbeides med grusdekke og sås til med gras. Biloppstillingsplassen(e) skal skjermes mot felles adkomstveg.

### **5 4 Spesialområde friluftsområde**

1. Vegetasjon og skogbunn skal i størst mulig grad bevares. Hogstflater er ikke tillatt. Skjøtselshugst og tynning er tillatt for å oppnå et livskraftig og attraktivt skogsområde ut fra hytte- og friluftinteressene.

2. Det er ikke tillatt å bygge private brygger, båttopplagsplass, naust eller andre anlegg som begrenser allmenn bruk av strandsonen eller endrer preget av skogsmark og natur.

#### **§ 5 Spesialområde privat veg**

Veg S1 er privat veg. Regulert bredde 5 meter, inkludert grøft. Vegene kan vinterbrøytes. Adkomst til hyttene skal skje fra syd. Det skal settes opp låsbar bom ved hytte nr. 22. Det tillates anleggstrafikk fra nord i byggeperioden, samt nødvendig tungtrafikk.

#### **§ 6 Spesialområde tursti**

Områder regulert til spesialområde tursti omfatter eksisterende turstinett.

#### **§ 7 Fellesområde, felles parkeringsplasser**

Gjesteparkering er vist som 1 mindre område med 6 parkeringsplasser. Parkeringsplassen er felles for hytteeierne i planområdet. Parkeringsplassen skal legges lett i terrenget, den skal opparbeides med grusdekke som tilsås med gras, og det skal foretas tildekking/ tilsåing av skjæringer/fyllinger med stedege grassorter etter avsluttet anleggsarbeid. Parkeringsplassen skal stikkes i marka og godkjennes av Søndre Land kommune.

#### **§ 8 Fellesområde, felles båtstø/ båttopplagsplass**

Båter skal fortøyes/ legges på regulert båtstø. Området kan fungere som båttopplagsplass vinterstid.

Den søndre båttopplagsplassen (FB1) kan benyttes av hytteeierne og av allmennheten for øvrig. Nordre båttopplagsplass (FB2) disponeres av hytteeierne.

---

**VEDLEGG 2    REGULERINGSPLANKART DATERT 21.10.2002, REVIDERT 10.03.2003**