

DETALJREGULERING FOR BRATTBERG HYTTEOMRÅDE LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

planID: 2020P248

Datert: 11.11.2021

Sist revidert: 1.2.2022

Tilhørende plankart er datert 11.11.2021

Vedtatt av kommunestyret: 27.1.2022

§ 1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Formålet med planen er å regulere byggeområder for fritidsbebyggelse, iht. kommuneplanens arealdel. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner jf. plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg:

- Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF_1-7)
- Vannforsyningsanlegg (BVA_1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, SV_1-7
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser (SPA_1)

Grønnstruktur

- Turdrag (GT)

Landbruks- natur- og friluftformål

- Friluftformål (LF)

Soner med særlig angitt hensyn (pbl §§ 12-6 og 12-7)

- Sikringssone frisikt (H140)
- Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110)
- Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav

- Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
- Før ferdigattest for fritidsbebyggelse kan gis må tilkomst/parkering på tomte være opparbeidet.
- Før byggetillatelse kan gis skal det framlegges detaljert plan for nye adkomstveger til aktuelt byggefelt med tilhørende lengde- og terrengprofiler.

- d) Samtidig med igangsetting av hytte med veiadkomst til tomt 10 (BFF_2) skal eksisterende stiforbindelse sikres med enkel bru som sikrer tilgjengelighet over grøfter.
- e) Før det gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse skal det dokumenteres tilstrekkelig kvalitet og kapasitet iht. drikkevannsforskriften.

§ 3.2 Byggesøknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Plassering av hytte i forhold til veg og tomtegrenser
 - Plassering av eventuell framtidig bygning
 - Eventuelle terrasser
 - Parkering
 - Plan for bevaring av eksisterende vegetasjon
- Snitt som viser hyttas plassering og høyde, med eksisterende og nytt terreng.

§ 3.3 Terrengtilpasning

Vegetasjon skal ikke fjernes med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger eller veianlegg. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Alle inngrep skal revegeteres med samme toppdekke som blir fjernet, snarest mulig.

Ingen tiltak skal berøre myr- og/eller våtmarksområder. Dette gjelder også anleggsfasen.

§ 3.4 Overflatevann

Overvann skal ledes ut på terreng innenfor den enkelte tomt, og forsinkes gjennom pukksatte grøfter eller steinbed før det ledes videre til veigrøfter eller utenforliggende terreng. Det er ikke tillatt med asfalt. Heller skal legges med permeable fuger.

§ 3.5 Teknisk infrastruktur

- a) Som strømkilde tillates solcellepanel.
- b) Det er ikke tillatt med innlagt vann. Det kan etableres borebrønner i arealer regulert til vannforsyningsanlegg (BVA).
- c) Som toalettløsning godkjennes biologisk toalett, forbrenningstoalett eller lignende som løses innomhus.
- d) Gråvann med punktutslipp skal infiltreres i henhold til løsning beskrevet i *VA-plan for Brattberg hyttefelt* datert 11.11.2021.

§ 3.6 Tilgjengelighet

Gangtilkomst og inngangsparti skal utformes så tilgjengelig som mulig med tilpasning til terrenget på hver enkelt tomt.

§ 3.7 Kulturminner

Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i

fylkeskommunen slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende tiltak som kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3.8 Utendørsbelysning

- a) All utendørsbelysning skal begrenses til det som er nødvendig for å gi trygg tilkomst til hytta.
- b) For å unngå lysforurensning skal utendørsbelysning ha skjerm slik at lyset kun faller mot bakken og arealer i tilknytning til dør. Det tillates ikke lamper som kun lyser opp fasade.
- c) Utelys skal ikke reguleres av lyssensor.

§ 3.9 Renovasjon

Fritidsbebyggelsen skal benytte felles renovasjonsløsning ved krysset Sjøgvegen/Torpavegen.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE (BFF_1-7)

§ 4.1 Utnyttelse

- a) I området kan det oppføres hytter med tilhørende uthus/anneks. Hyttene skal oppføres som frittstående bygg evt. med uthus/anneks, totalt 2 bygninger.
- b) Tillatt bebygd areal for hovedhytte settes til BYA = 90 m². I tillegg kan det oppføres uthus/anneks på totalt BYA = 30 m². Samlet totalt bebygd areal pr tomt på BYA = 120 m². I tillegg skal det avsettes areal for to biloppstillingsplasser.
- c) Uthus/anneks skal tydelig underordne seg hovedhytta samt bygges slik at den samla bygningsmassen framstår som en helhet, og ha samme takvinkel, taktekkingsmateriale og farge som hovedhytta.
- d) Terrasser/opparbeidet uteoppholdsareal tillates inntil 25 % av hyttas grunnflate, men ikke større enn 20 m², og skal ligge inntil hovedhytta.
- e) Parkering for nye hytter skjer på den enkelte eiendom.
- f) Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg for atkomstveg og ledninger.

§ 4.2 Høyder og terrengtilpasning

- a) Bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget:
 - Hovedmøneretning bør være parallelt med kotene på kartet der disse er entydig.
 - Ved dokumentert behov i skrånende terreng kan opprinnelig terreng justeres inntil 1,5 meter, men det skal tilstrebes massebalanse i byggegroppen.
- b) Maksimum grunnmurhøyde er 0,5 m over ferdig planert terreng. For hovedhytte er maksimal mønehøyde 5 m og maksimal gesimshøyde 3,2 m. For anneks er maksimal mønehøyde 4,2 m. Høydene måles fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke oppstue eller underetasje.

§ 4.3 Arkitektur og takform

- a) Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. På mindre utbygg kan takvinkel være inntil 45 grader. Taktekkingsmaterialet skal være stein, tre eller torv. Takstein, korrugerte metallplater eller blanke flater tillates ikke.

- b) Det skal benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke og matte jordfarger). Bygningenes hovedfarge skal være mørk.
- c) Vinduer skal ha sprosser eller annen oppdeling. Det tillates ikke større vindusflate enn 1,5 m².

§ 4.4 Tekniske installasjoner.

- a) Det tillates ikke oppsatt antenner, flaggstenger eller vindmøller på hyttetomtene.

§ 5 VANNFORSYNINGSANLEGG (BVA_1-4)

§ 5.1 Innenfor felt BVA_1-4 kan det etableres felles brønnenlegg for drikkevann.

§ 5.2 Utbygger står ansvarlig for etablering av velforening/sameie som skal overta eiendomsrett, drift- og vedlikehold av felles brønner. Arealer med brønner fradeles og opprettes som et sameie for fritidsboligene i området. All drift og vedlikehold tilligger sameiet. Bestemmelser om dette skal inntas i kontrakt/skjøte til den enkelte tomtkjøper.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Sjogvegen (SV_1)

Sjogvegen reguleres som opparbeidet, med 4 – 5 meters bredde.

§ 6.2 Adkomstveger (SV_2-7)

Nye adkomstveier er regulert i en bredde på 4 meter. Stikkveier kan anlegges med mindre avvik fra planen etter grunngitt behov. Veier skal dimensjoneres for anleggstrafikk. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

§ 6.3 Annen veggrunn - grøntareal

Veiskjæringer og fyllinger er regulert i minimum 1,5 m bredde. Arealene skal påføres vekstlag med stedlige masser.

§ 6.4 Parkering (SPA_1)

Parkeringsplassen kan benyttes til utfartsparkering for brukere av friluftsområder.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turdrag (GT_1-2))

Eksisterende tursti i GT_1-2 skal opprettholdes. Der eksisterende sti berøres av andre tiltak skal stien reetableres i GT_1-2.

§ 8 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.1 Friluftsområder (LF)

- a) Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke. Tiltak skal omsøkes.
- b) I friluftsområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi. Rydding av traseer for turstier og eventuelt skiløyper er tillatt.
- c) Jordlovens § 9 og § 12, samt skogbrukslovens § 40 gjelder for friluftsmål, jf. jordlovens §2 og skogbrukslovens § 2.

§ 9 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL §§ 12-6 og 12-7)

§ 9.1 Sikringssone frisikt (H140)

I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snøopplag og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 9.2 Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110)

- a) Det tillates ikke utslipp av annet avløpsvann enn utslipp av gråvann fra utslagsvask.
- b) Oljeprodukter (drivstoff, fyringsolje mv) eller flytende kjemikalier skal lagres i tett emballasje med dobbel vegg eller stå på tett underlag med vegger for oppsamling av hele beholderens volum, dvs. dobbel sikring mot lekkasje til terreng.

§ 9.3 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Arealet kan benyttes til midlertidig anleggsdeponi og riggplass tilknyttet opparbeidelse av adkomstveger og tomter innenfor planområdet. Arealet har en gyldighet på 5 år fra planens vedtaksdato. Det kan søkes om forlengelse av tiltaket for en periode på 1 år. Etter dette skal området settes i stand og reetableres med stedlige jordmasser.

Arealene skal før de tas i bruk dekkes med duk og om nødvendig geonett slik at eksisterende terreng bevares gjennom anleggsfasen. Det skal kun lagres rene masser innenfor bestemmelsesområdene. Tilkjøpte masser som ikke skal benyttes til utbyggingen tillates ikke. Det tillates plassering av anleggsmaskiner og nødvendig utstyr for utbyggingen innenfor bestemmelsesområdene. Arealene skal istandsettes i sin helhet umiddelbart etter endt anleggsvirksomhet.