



Søndre Land kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Bysmarka og Ringstad Hyttefelt

PlanID 0636067

Saksnummer xxxxxx

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å fortette eksisterende hytteområde. Ny reguleringsplan Bysmarka og Ringstad hyttefelt (planID 0536067) erstatter reguleringsplanen By Skog og Ringstad Hyttefelt (planID 0636003, 2007). I gjeldende reguleringsplan er det lagt til rette for totalt 98 hyttetomter. I forslag til ny reguleringsplan er det regulert 36 nye tomter.

Det legges stor vekt på god tilpasning av nye hytter, slik at de ikke forringer utsikt og solforhold for eksisterende hytter. Det er også lagt vekt på skånsom behandling av eksisterende vegetasjon.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Sol og utsikt:

- Bebyggelse skal plasseres med vekt på solforhold og utsikt.

2.2 Adkomst:

- Alle avkjørsler inn til enkelttomter skal opparbeides med min, 3,5 m. bredde for å sikre adkomst for utrykningskjøretøy.

2.3 Terrenghilpasning og -behandling

- Endringer av eksisterende terreng på tomter skal begrenses til bygningenes fotavtrykk, parkering og adkomst.
- Rehabilitering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedegen vegetasjon.
- Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.
- Bebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget på tomta for å unngå unødige fjernvirkning.

2.4 Behandling av ubebygde arealer

- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i ubebygde områder.
- Tynning og skjøtsel av vegetasjon er tillatt av hensyn til rekreasjon, solforhold og sikt. Tiltak utenfor hyttetomter skal avtales med grunneier av gbnr. 62/115.

2.5 Utforming:

- Adkomst til ny fritidsbebyggelse skal så utformes etter gjeldende teknisk forskrift.
- Turveger og adkomst til fellesarealer skal opparbeides etter prinsipp om universell utforming.

2.6 Kulturminner

- Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal sendes fylkeskommunens kulturavdeling jf. kulturminneloven § 8, annet ledd.

2.7 Radon

- Alle nye bygg ment for varig opphold skal sikres mot radon iht. gjeldende tekniske bestemmelser.

2.8 Ledningsnett

- Ledninger og kabler for elektrisitet, vann, avløp, telekommunikasjon o.l. skal legges under bakken, og så langt det er mulig følge vegtraséer og annen veggrunn.

2.9 Vann- og avløp

- Løsninger for vann og avløp skal følge godkjent VA-plan for planområdet jf. Avløpsplan for Bysmarka og Ringstad hyttefelt (2018).
- Det kan bores etter vann og foreta nødvendige installasjoner for vannforsyning. Eksisterende og nye brønner skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende drikkevannsforskriften. Nye brønner etableres fortrinnsvis som fellesanlegg for to eller flere hytter iht. VA plan.
- Løsninger i eksisterende VA-plan videreføres med utvidelser i ny Va-plan. På nye tomter uten prosjektert VA-løsning skal avløpet separeres i samsvar med eksisterende VA-plan. Svartvann skal gå til tett tank. Gråvann kan gå til infiltrasjon der det ikke er fare for forurensning av eksisterende eller fremtidige drikkevannskilder. Infiltrasjon kan vurderes med selvføll i henhold til gjeldende VA-miljøblad.
- Søknader behandles etter gjeldende va-plan, eller som fellesløsninger prosjektert av nøytral fagkyndig. Overvann håndteres på den enkelte eiendom.
- Brønner skal anlegges i henhold til godkjent VA-plan
- Vann- og avløpsløsninger behandles som enkeltsøknader til teknisk etat i kommunen.
- Ny brønner for klynger av hytter skal etableres som fellesanlegg.

2.10 Utebelysning

- Skjemmende fjernvirkning av utebelysning tillates ikke.
- Utebelysning skal være avskjermet, ikke over horisontalplanet og ikke blendende.

2.11 Inngjerding

- Inngjerding av hele hyttetomter er ikke tillatt. På grunnlag av intensivt beitebruk kan det gis tillatelse til inngjerding av inntil 300 m² i direkte tilknytning til inngangsparti på fritidsbebyggelse, innenfor tomtegrense etter avtale med grunneier av gbnr. 62/115.
- Gjerder skal være 110 cm høye og være tett nok til at bufe ikke kommer gjennom.
- Grunder skal slå utover.
- Estetikk skal tillegges vekt. Fargevalg bør være i naturlige, duse fargetoner, og harmonere med bebyggelsen på tomte.
- Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet av grunneier av gbnr. 62/115.

3 Arealformål i planen

Feltkoder i plankart er angitt i store bokstaver bak hvert arealformål.

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse BFR - 1120

Steinbrudd og masseuttak BSM - 1201

Energianlegg BE - 1510

Vannforsyningsanlegg BVF - 1541

Renovasjonsanlegg BRE - 1550

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg SKV - 2011

Annen veggrunn – grøntareal SVG - 2019

Parkeringsplasser P - 2082

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turveg GT - 3031

Friområde GF - 3040

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Friluftformål LF - 5130

Naturvern LN - 5300

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V - 6001

Småbåthavn VS - 6230

Badeområde VB – 6770

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Dokumentasjonskrav for ny fritidsbebyggelse

Dokumentasjon til søknader om tiltak må være i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og byggesaksforskriften.

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

4.2.1 Fritidsbebyggelse (feltkode BFR)

a) Tomtene 3-18, 28-31, 98-103, 107-113.

- Tomter som ligger tilbaketrukket tillates bebyggt med maksimum 225 m² BYA totalt, hvorav 36 m² BYA skal brukes til biloppstillingsplass på egen tomt. Bebyggelsen kan fordeles på inntil tre bygninger. Størrelse på hovedhytte begrenses til 160 m² BYA.

- Tillatte høyder er maks. 6,0 m mønehøyde og maks. 4,0 m gesims over gjennomsnittlig planert terreng. For torvtak tillates mønehøyde 6,3 m. For pulttak regnes høyeste gesims som mønehøyde, restriksjon på gesims utgår for pulttak.
- b) Tomtene 19, 20, 23-27, 32-34, 38-47, 51-60, 63, 64, 66-68, 72-86, 92, 94-97, 104-106, 114-119, 122-126, 128, 129, 132 og 134.
- Øvrige tomter tillates bebygd med maksimum 180 m² BYA hvorav 36m² BYA skal brukes til biloppstillingsplass på egen tomt. Bebyggelsen kan fordeles på inntil tre bygninger. Størrelse på hovedhytte begrenses til 130 m² BYA.
 - Tillatte høyder er for mønehøyde maks. 6,0 m. og for gesims maks. 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For torvtak tillates mønehøyde 6,3 m. For hytter med pulttak regnes høyeste gesims som mønehøyde.
- c) Tomtene 1, 2, 21, 22, 35-37, 48-50, 61, 62, 65, 69-71, 87-91, 93, 121, 127, 130, 131, 133 og 135
- Eiendommer (tomter) nede ved vannet tillates bebygd med maksimum 160 m² BYA totalt, hvorav 36 m² BYA skal brukes til biloppstillingsplass på egen tomt. Bebyggelsen kan fordeles på inntil 2 bygninger. Størrelse på hovedhytte begrenses til 120 m² BYA. Biloppstillingsplassene skal være i friluft.
 - Tillatte høyder er maks. 4,5 m mønehøyde og maks. 3,5 m gesims over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med minimum 20 grader takvinkel og møneretning skal følge lengderetning på hytta. For torvtak tillates mønehøyde 4,8 m.
- d) Biloppstillingsplassene på tomt kan være utomhus, i carport eller i garasje.
- e) Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m².
- f) Fargevalg skal være nyanser i tjære- eller jordfarger. Hvite samt oransje/gule tjærefarger skal unngås.
- g) Grunnmur over 0,5 m. skal forblendes med naturstein eller treverk.
- h) Av takformer tillates saltak og pulttak.
- i) Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak tillates med stedstilpasset torv, sedum eller lyng.
- j) Anneks/uthus kan ikke deles fra som egen bruksenhet, og skal tilpasses hovedhus vedr. materialbruk og farger.

4.2.2 Steinbrudd og masseuttak (felt BSM)

- Innenfor formålet kan det tas ut masser i forbindelse med tiltak innenfor planområdet. Ved avslutning av uttak skal massetaket tilbakeføres og revegeteres.

4.2.3 Energianlegg (felt BE)

- I områdene for energianlegg kan det oppføres trafoer. Ved trafoer skal det være mulig for servicebil å parkere uten å sperre for forbigående trafikk.

4.2.4 Vannforsyningsanlegg (felt BVF)

- Område for vannforsyningsanlegg som er videreført fra gjeldende plan.

4.2.5 Renovasjonsanlegg (felt BRE1-2)

- Innenfor disse områdene skal all renovasjon foregå. Områdene flyttet noe ift. gjeldende plan.
- Containere for avfall fra hyttebeboerne i planområdet og allmennheten skal plasseres på opparbeidet flate. Hytteforening/grunneier av gbnr. 62/115. har ansvar for at det holdes ryddig på arealet.

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

4.3.1 Veg (felt SV)

- Nye samleveier og adkomstveier er regulert med 4 og 3 m. bredde som kjørebane.
- Andre tekniske installasjoner og traseer kan legges i dette formålet.

4.3.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- I formålet annen veggrunn skal det anlegges nødvendige grøfter. Kabler og andre tekniske installasjoner kan legges i formålet.

4.3.3 Parkeringsplasser (felt P1-P6)

- Parkeringsareal for besøkende i området.

4.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.4.1 Turveg (felt GT)

- Turveg med dette formålet skal utformes etter prinsipp om universell utforming så langt det er mulig jf. TEK17 § 8-2.
- Turvegen skal opparbeides med inntil 2 m. bredde, med fast dekke av material som gir godt feste, asfalt tillates ikke.

4.4.2 Friområde (felt GF)

- Innenfor formålet er det eksisterende bål plass med sitteplasser.
- Det tillates tiltak som gagnar brukere av området etter avtale med grunneier av gbnr. 62/115.

4.4.3 Uteoppholdsareal (felt BUT1-5)

- Disse områdene er felles og ligger i tilknytning til småbåthavner og badeanlegg i området.
- Områdene kan opparbeides med gapahuk, sitteplasser, installasjoner for lek m.m.
- Lagring av båter tillates etter avtale med grunneier av gbnr. 62/115.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 Friluftsmål LF

- Det tillates vegetasjonspleie i området av hensyn til rekreasjon, friluftinteresser, solforhold og siktforhold etter avtale med grunneier av gbnr. 62/115.
- Oppføring av nødvendige installasjoner som trafoer, møteplasser og lignende tillates.

4.5.2 Naturvern LN

- Område for naturvern for Normyrene videreføres fra gjeldende plan. I området tillates ingen tiltak.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V

- Det tillates ikke oppføring av private bryggeanlegg eller andre installasjoner og tiltak som kan hindre allmenn ferdsel.
- Brygger og andre installasjoner som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet av grunneier av gbnr. 62/115 og Søndre Land kommune.

4.6.2 Badeplass f_VB1 – f_VB5

- Det tillates vinterlagring av småbåter på land etter avtale med grunneier av gbnr. 62/115.
- Det tillates oppføring av installasjoner/tiltak for allmenn bruk etter avtale med grunneier av gbnr. 62/115.

4.6.3 Småbåthavn f_VS1 – f_VS5

- Nye brygger er søknadspliktige og må godkjennes av kommunen.
- Maks. antall tillatte båtplasser pr. brygge er:
 - Krøllebrygga f_VS1: maks. tillatt 35 båtplasser.
 - Norbubrygga f_VS2: maks. tillatt 20 båtplasser
 - Norabrygga f_VS3: maks. tillatt 25 båtplasser
 - Storlunbrygga f_VS4: maks tillatt 26 båtplasser
 - Pynten f_VF5: maks. tillatt 12 båtplasser
- Det er tillatt å bade fra båtbryggene, hvis ikke annet angis av grunneier av gbnr. 62/115 eller Søndre Land kommune.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt

- Innenfor sone for frisikt tillates det ikke oppført installasjoner med volum som kan hindre sikten og er over 50 cm.
- Vegetasjon innenfor sonen skal ikke bli høyere enn 50 cm.

5.2 Høyspenningsanlegg

- Innenfor sone for høyspenningsanlegg tillates det ikke tiltak som er ment for varig opphold eller overnatting.

5.3 Symboler og linjer

5.3.1 RpGrense – planens ytre avgrensning.

5.3.2 RpFormålGrense – avgrensning av alle arealformål

5.3.3 Regulert tomtegrense – angir hvordan eiendommer er og skal bli, både for eksisterende og nye tomter.

5.3.4 Byggegrense – angir innenfor hvilket område på enkelttomter bebyggelse kan plasseres.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse

- Før igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger skal situasjonsplan være godkjent av kommunen.
- Før igangsettingstillatelse skal adkomstvei til tomta være opparbeidet
- Plass for renovasjonsanlegg skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse.