



REGULERINGSPLAN FOR LYGNA SØR I GRAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: E-229
Arkivsak: 11/03524
Arkivkode:
Saksbehandler: Sigrid Lerud

Bestemmelsene er datert: 10-05-2013 Sist revidert / endret: 28.08.2014

Plankart er datert: 04.09.2013 Sist revidert / endret:

Kommunestyrets vedtak 25.09.2014 Behandling / saksnr. 81/14

1 HENVISNING TIL ANNEN LOV

Lov om kulturminner

Automatisk fredede kulturminner skal behandles etter Lov om kulturminner, kap II. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v. kulturminneavdelingen, Oppland fylkeskommune, jf lov om kulturminner §8, annet ledd.

2 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor planens begrensning som vist på plankart datert 10.05.2013.

3 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf Pbl § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

§ 12-5 2.ledd nr.1

Fritidsbebyggelse, F
Skiløypetrase, SKT
Energianlegg, E
Vannforsyningsanlegg, VFA
Renovasjonsanlegg, REA
Avløpsanlegg, AA
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse /utleiehytter F/U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 12-5 2.ledd nr.2

Kjøreveg, KV
Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Grønnstruktur

§ 12-5 2.ledd nr.3

Turvei, TV
Friområde, FO

Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift	§ 12-5 2.ledd nr.5
Landbruksformål, L Friluftformål, FR	
Sikringssoner	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Nedslagsfelt drikkevann Frisikt	
Faresone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Høyspenningsanlegg Flomfare	
Sone med særlige angitte hensyn	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav c
Hensyn friluftsliv Bevaring naturmiljø	
Båndleggingsone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav d
Båndlegging etter lov om kulturminner	
Sone for videreføring av reguleringsplan	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav f
Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Radon

- 4.1.1 Gran kommune ligger i en sone der det er høye forekomster av radon. Krav i byggeteknisk forskrift TEK 10 § 13-5, eller senere gjeldende forskrift, om radon skal følges.

4.2 Universell utforming

- 4.2.1 Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, jfr TEK 10 eller senere forskrift.

4.3 Frisikt

- 4.3.1 I kryss mellom interne vegger skal det være en frisiktsone på minimum 20 meter langs gjennomgående veg og minimum 6 meter langs sideveg.

4.4 Kryss skiløype/veg og skiløype/vassdrag

Ved kryssing av veg med skiløype skal trafikksikkerheten ivaretas ved at kryss plasseres på et sted med god sikt i begge retninger. Krysset skal skiltes forskriftsmessig. Fra og med utbygging av felt C må sikkerheten og utformingen av eksisterende og nye kryss vurderes på nytt.

Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

4.5.1 Utbyggingen av området skal skje trinnvis. Området skal bygges ut fra nord mot sør. Første utbyggingstrinn er felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12 (PlanID E-216), felt 3 og felt A (som detaljreguleres gjennom denne planen). Videre regulering og utbygging skal skje fra nord til sør. Felt 4 kan vurderes uavhengig av dette.

4.5.2 Det skal bygges ut ledningsnett for vann og avløp i nye hyttefelt. Ledningsanlegget bygges ut trinnvis i den grad det er nødvendig for å betjene de nye hytteområdene. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12, felt 3 og felt A bygges ut i første byggetrinn. Spillvann fra disse feltene tilkobles eksisterende overføringsledning til Gran. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12, tilkobles eksisterende hovedvannledning med forsyning fra eksisterende høydebasseng. For felt 3 og felt A må det, før utbygging av de områdene hvor det er påkrevd i henhold til skisseplan for vann og avløp, etableres nytt høydebasseng for å sikre tilstrekkelig trykk og kapasitet for hele feltet. Det skal etableres trykkøkingsstasjoner for vannforsyning fra Gran til nytt høydebasseng.

Eksisterende overføringsledning for spillvann til Gran har begrenset kapasitet. Samtidig med utbygging av de to neste feltene, må det derfor etableres utjevningbasseng for spillvann før tilkobling til eksisterende overføringsledning. Bassenget dimensjoneres for hele området. Høydebassenget som er etablert i første byggetrinn vil også kunne forsyne de to neste byggetrinnene.

Videre utbygging av VA-ledninger til de resterende felt tilkobles ledningsnett som er etablert i tidligere byggetrinn.

4.5.3 Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt B skal minst 60% av felt A være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt 4 og 5, skal minst 60% av felt 3 være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt C og D, skal minst 60% av felt B være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt E, skal minst 60% av felt C og D være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt F, skal minst 60% av felt E være utbygd.

4.5.4 Før hyttetomtene i felt A som ligger innenfor gul støysone fra nye Rv.4 kan gis byggetillatelse, skal det bygges nødvendig støyskjerming slik at tomtene kommer utenfor gul sone. Bygging av støyskjermingstiltak skal gjennomføres i samråd med Statens vegvesen.

4.6 Behandling av ubebygde arealer

4.6.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres mest mulig til opprinnelig terreng og revegeteres.

4.6.2 Terrenget innenfor hver enkelt tomt skal ikke planeres/arronderes mer enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene og interne atkomster.

4.6.3 Kabelskap kan, ved behov, plasseres inne på den enkelte tomt.

4.7 Byggegrense

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

4.8 Plankrav

- 4.8.1 Felt A og 3 er detaljregulert gjennom denne planen, og tiltak kan igangsettes etter godkjent søknad om tillatelse til tiltak.
- 4.8.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser bygningenes utforming og plassering, høydefastsetting i forhold til nytt og eksisterende terreng, atkomst, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.
- 4.8.3 For feltene 4, 5, B, C, D, E og F må det foreligge godkjent detaljregulering før det kan søkes om tillatelse til tiltak. Gjennom detaljreguleringen skal nøyaktig avgrensning av feltene fastlegges, dog ikke ut over avgrensningen i områderegeringsplanen.
- 4.8.4 For felt 5 og felt E skal det i detaljreguleringsplanen vises særlig hensyn til naturmiljøet, jfr rapport 2011:51 fra Miljøfaglig Utredning. I felt 5 og felt E skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. I reguleringsplan for felt 5 og felt E skal bygningsplassering vises og det skal gjøres rede for hvordan gammel skog, enkeltrær og andre elementer av betydning for naturmiljøet skal bevares.
- 4.8.5 Atkomst til felt 3 og felt A fra hovedatkomst reguleres gjennom denne planen. Atkomst til de øvrige feltene fra hovedatkomst reguleres gjennom detaljreguleringen for det enkelte felt.

4.9 Teknisk plan

- 4.9.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune. Planen skal i tillegg til veg, vann og avløp, vise hvordan overvann fordrøyes i området. Det tillates ikke økt utslipp til Skjervavassdraget/Vigga.

4.10 Skiløyper

Samtidig med opparbeidelse av veg, vann og avløp til det enkelte delfelt, skal det istandsettes trase for skiløype mellom delfeltet og hovedløypenettet.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG



5.1 Fritidsbebyggelse felt A (F 1-48) og 3 (F 49-71)

- 5.1.1 Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.
- 5.1.2 Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedefen torv eller masse. Avdekningsmasser skal legges i deponi på tomta for senere og brukes til istandsetting av sår i terrenget. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å etablere plen.

- 5.1.3 De viste tomtegrenser kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning.
- 5.1.4 Bygninger skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.
- 5.1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.
- 5.1.6 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 kan aksepteres. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.
- 5.1.7 Alle hytter skal ha pipe og ha mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden.
- 5.1.8 Flaggstenger, frittstående portaler og frittstående utelys er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.
- 5.1.9 På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn 50 m².

Innenfor tillatt BYA kan det bygges terrasse på maks 30 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 1 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt tillatte høyder:

Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18m² innenfor hver tomt. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

- 5.1.10 Garasje/uthus/anneks skal oppføres samtidig med, eller senere enn, hovedhytte.

5.2 Fritidsbebyggelse felt 4, 5, B, C, D, E og F (F72-79)

- 5.2.1 Arealbruken i disse feltene fastsettes gjennom detaljreguleringsplan for det aktuelle felt.
- 5.2.2 Ved detaljregulering av felt 5 og felt F skal det tas særlige hensyn til naturverdier i området.
- 5.2.3 To atkomst-alternativer til felt 4 er vist i plankartet.

5.3 Skiløypetrase (SKT)

- 5.3.1 Formålet omfatter eksisterende lysløype.

5.4 Energinett (E1-5)

Innenfor området kan det plasseres trafo/nettstasjon. Trafoer skal bygges av ikke reflekterende byggematerialer. Det skal brukes mørke, matte jordfarger evt grått.

5.5 Vannforsyningsanlegg (VFA 1 -2)

5.5.1 I området kan det etableres høydebasseng. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger.

5.6 Avløpsanlegg (AA)

5.6.1 Innenfor området kan det etableres pumpestasjon for avløpsvann. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger.

5.7 Renovasjonsanlegg (REA)

5.7.1 Innenfor området skal det etableres renovasjonsstasjon

Det skal være egen renovasjonsstasjon for felt A (som detaljreguleres gjennom denne planen). Innenfor formålet kan det også settes opp informasjonstavler og postkassestativer. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12 (PlanID E-216) og felt 3 (som detaljreguleres gjennom denne planen) skal benytte eksisterende renovasjonsstasjon.

6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

6.1 Fritidsbebyggelse / utleiehytter

6.1.1 Innenfor området kan bebyggelse oppføres med BYA = 35 %, inkludert biloppstillingsplasser og boder.

6.1.2 I området kan det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) for salg og utleie.

6.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved gavlbredde over 12 m aksepteres ikke saltak.

6.1.4 Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken.

6.1.5 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 kan aksepteres.

6.1.6 Innenfor området kan det alternativt bygges ut med annen bebyggelse i form av frittstående hytter med utgangspunkt i bestemmelser gjeldende for fritidsbebyggelse felt A og 3.

6.1.7 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor formålet fritidsbebyggelse/utleiehytter må det utarbeides en samlet situasjonsplan for området som viser bebyggelse, vegger, parkering og grønnsstruktur for dette området. Dette gjelder enten området bygges ut med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) eller med frittstående fritidsboliger.

6.1.8 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal alle enheter som har inngang fra bakkeplan ha alle hovedfunksjoner på ett plan.

6.1.9 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal vannbåren varme vurderes.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg (KV1- 7)

7.1.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

- 7.1.2 Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.
- 7.1.3 Vegnavn er som angitt i plankartet.
- 7.1.4 Halibråtåvegen skal være stengt med bom rett øst for Skjerva. Veggen skal bare benyttes av utrykningskjøretøyer og i forbindelse med drift og vedlikehold.

7.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 -7)

- 7.2.1 Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Alle sideinngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon. Innenfor AVG7 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Friområde (FO1-13)

- 8.1.1 Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon.
- 8.1.2 Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.
- 8.1.3 Innenfor FO4 og FO11 kan det etableres vannspeil i myrområdet. Før dette kan gjøres må det foreligge en faglig vurdering av tiltaket og tiltakets konsekvenser.

8.2 Turvei (TV1- 4)

- 8.2.1 TV1, TV2 og TV3 kan trafikkeres med bil om sommeren.

9 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

9.1 Landbruksformål (L1-3)

- 9.1.1 Området skal brukes til landbruksvirksomhet. Det er tillatt å gjøre tiltak for å tilrettelegge for skiløyper og turstier. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og vegetasjonen skal forynges. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Innenfor L3 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.
- 9.1.2 Randvegetasjon langs bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 m på hver side av bekkeløpet.

9.2 Friluftformål (FR1 - 11)

- 9.2.1 Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftaktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep skal istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype.

I FR3, FR4 og FR6 kan det anlegges skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av

naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. Øvrige skiløyper i FR3, FR4 og FR6 kan framføres om vinteren uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep.

- 9.2.2 Randvegetasjonen langs mindre bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 meter på hver side av bekkeløpet.

10 SIKRINGSSONER

10.1 Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

10.2 Frisiktsone vilt (H140_1, H140_2)

Innenfor området kan det drives jord – og skogbruksvirksomhet. Reguleringsformålet gir Statens vegvesen rett, men ikke plikt til tynning og oppstamming av skog, samt rydding for å forbedre oversikten langs vegen. Arbeidet skal skje i samråd med skogeieren. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

11 FARESONE

11.1 Høyspenningsanlegg

Formål høyspenningsanlegg reguleres i en bredde på 40 meter til hver side fra traseens senterlinje.

11.2 Flomfare

Innenfor hensynssone H32 0_1, 2, 3, 4 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen.

12 SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

12.1 Hensyn friluftsliv

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

12.2 Bevaring av naturmiljø

- 12.2.1 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_1 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres hovedatkomstveg til hyttefelt 4 (F72).

- 12.2.2 Det kan framføres turvei/skiløype for preparering med løypemaskin gjennom sone bevaring av naturmiljø H560_1 på østsiden av F72. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.

- 12.2.3 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_2 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres en skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.

- 12.2.4 Innenfor hensynssone H560_3 skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad. Terrenngrep innenfor hensynssonen skal utredes spesielt i detaljreguleringen av felt F.

13 BÅNDEGGINGSSONE

13.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

- 13.1.1 Automatisk fredet kulturminne, hustuft med id 150830, med sikringsone reguleres til båndlegging etter lov om kulturminner.

14 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

14.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

- 14.1.1 Vedtatte reguleringsplaner med plan ID E-104 og E-216 skal gjelde innenfor dette området.

15 OMRÅDEBESTEMMELSER

15.1 Anlegg og riggområde

Område AVG_7 tillates midlertidig brukt til anleggs- og riggområde. Området kan benyttes til riggområde/plassering av mobile knuseverk for materialproduksjon i forbindelse med gjennomføring av Rv 4 -anlegget, midlertidige anleggsveger og mellomagring av knuste masser. Området kan også benyttes til deponering av stubber, røtter og stein. Etter at anleggsarbeidene er ferdig, og senest to år etter at trafikken er satt på ny veg, skal området være satt i stand og ført tilbake som jord-og skogbruksområde. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

- 15.2 I forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur i området kan det etableres midlertidige deponier, rigg- og anleggsområder innenfor framtidig byggeområde. Aktuelle områder må avklares mot Landbrukskontoret og vurderes i forhold til biologisk mangfold. Forslag til rigg- og anleggsområder skal inngå i søknad om igangsettingstillatelse. Senest ett år etter ferdigstillelse av anlegget, skal sår i terrenget være tilbakeført til mest mulig opprinnelig terreng og revegetert med stedegen vegetasjon.