

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR GREVSJØLIA, del av gnr. 35 bnr. 21 m.fl., Søndre Land kommune

PlanID: 0536062

Dato: 30.04.2018

1 Hensikt og reguleringsformål

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse der det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap.

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

PBL § 12.5 Nr. 1. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

PBL § 12.5 Nr. 2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplass

PBL § 12-5 Nr.3 Grønnstruktur

- Kombinerte grønnstrukturformål
- Turdrag – Skiløypetrasé
- Turdrag - Sti

PBL § 12.5 Nr. 5. Landbruks-, natur og friluftsfomål

- Landbruksformål
- Særlige landskapshensyn

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

PBL § 11-8 a, Sikringssone

- Frisikt

PBL § 11-8 c, Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

2 Fellesbestemmelser

2.1 Generelt

- Byggegrense mot Grevsjøen er vist på plankartet.
- Oppsetting av flaggstenger er ikke tiltatt.
- Utendørsbelysning skal være avskjermet. Det skal ikke være lys over horisontalplanet, og lyset skal ikke være blendende eller sjenerende for andre. Fasadebelysning tillates ikke. Utendørsbelysning skal begrenses, for eksempel ved bruk av bevegelsessensor, samt reduseres til et minimum når hytta ikke er i bruk.
- **Dersom samlet vindusflate på fasade mot Grevsjøen overskrider 3,5 m², skal vinduene være av lysdempende materiale.**
- På hver tomt kan totalt 300 m² ekskl. grunnflate bygninger, rundt bygningsmasse inngjerdes om det er beitebruk i området. Ved plassering av gjerde skal det tas hensyn til stier, fri ferdsel, beitebruk og estetikk. Gjerdene skal være skigard i mørk jordfarge, brun eller grå beis eller ubehandlet hongjerde, og maksimum høyde på gjerde er 1,1 meter over bakken.
- Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises varsomhet med naturlig vegetasjon.
- Løsninger for vann og avløp skal følge godkjent VA-plan for planområdet.
- **Det kan langs Skjellingsvegen skiltes med skiløype, evt. fareskilt for skiløpere.**
- **Bruk av motorkjøretøyer på Skjellingsvegen må følge den drift som skogsbilveilaget bestemmer eller etter nærmere avtale mellom selger av hyttetomter i planområdet og skogsbilveilaget.**

2.2 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet andre automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1. Fritidsbebyggelse – frittliggende, T1-T36

- Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge målsatt situasjonsplan. Det skal også legges ved terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng. Ved høydesetting av nytt terreng skal naturlig vegetasjon og topografi bevares på best mulig måte.
- Plassering av bygninger skal være innenfor byggegrense.
- Innenfor byggegrensa på hver tomt tillates oppført inntil 225 m² BYA, hvorav 36 m² BYA skal brukes til biloppstillingsplass på egen tomt. Biloppstillingsplassene på tomt kan være utomhus, i carport eller i garasje.
- **Byggene på hver tomt skal fordeles på hovedhytte, anneks/uthus og garasje/carport. Hovedhytte kan maksimum være 160 m² BYA.**
- Bygningene skal plasseres så nær hverandre at de senere ikke kan inngå i egne tomter som kan fradeles.
- Hovedmøneretning eller lengderetning på hytta skal følge kotene i terrenget.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 24° og 33°. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Alle bygg skal utvendig ha mørk jordfarge, brun eller grå beis. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

- Synlig gjennomsnittlig grunnmur eller pilarer for terrasse skal ikke være høyere enn 0,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Solcellepanel og parabolantenner skal ved plassering og refleksjon o.a. ikke virke skjemmende på landskapet.

3.4 Vannforsyningsanlegg, V1-V5

- Det kan bores etter vann og foreta nødvendige installasjoner for vannforsyningsanlegg. **Anlegg skal driftes av hytteforening.**

3.5 Renovasjonsordning, RA

- Containere for avfall fra hyttebeboerne i planområdet og allmennheten skal plasseres på opparbeidet flate. **Hytteforening og grunneier har ansvar for at det holdes ryddig på arealet.**
- **Ved opparbeidelse av arealet skal skogsbilveilaget for Skjellingsvegen varsles i forkant, og arbeidet skal ikke hindre tømmertransport eller annen trafikk på Skjellingsvegen.**

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SB1-SB2

- Feltene kan benyttes til flytebrygge for båter tilhørende fritidseiendommene. Det tillates maksimum en båtoppstillingsplass per fritidstomt. Per flytebrygge tillates maksimum 24 båtoppstillingsplasser.
- Det skal tas hensyn til landskapsvirkning ved størrelse og plassering av flytebrygge. Brygge som ikke vedlikeholdes, kan kreves fjernet. Bryggene skal godkjennes av kommunen.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg, Veg1-Veg10

- Samleveger skal ha 3,5 meter kjørebanebredde. **Felt Veg1, Skjellingsvegen, skal ha minimum 4,0 meter kjørebanebredde. I tillegg skal det opparbeides nødvendige grøfter på sidene. Toppdekke på vegene kan være grus, sand, jord og subbus.**
- **Vegarbeid på Veg1 kan kun foregå etter avtale med skogsbilveilaget for Skjellingsvegen, og det skal under vegarbeid tas hensyn til øvrig bruk av vegen.**

4.2 Parkeringsplass, P1-P2

- Innenfor parkeringsplass skal det tilrettelegges for parkering av biler. Det tillates ikke overbygg eller garasje.
- Parkeringsplass, P1, langs Skjellingsvegen skal kunne benyttes av allmennheten og brukere av fritidsboligene. **Før opparbeidelse av parkeringsplassen skal skogsbilveilaget for Skjellingsvegen varsles, og arbeidet skal ikke hindre tømmertransport eller annen trafikk på Skjellingsvegen.**

5 Grønnstruktur

5.1 Kombinerte grønnstrukturformål, G1-G3

- Det kan settes ut enkle, lave sittegrupper med bord i tre og stein. Det tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv, som klopper. Det tillates ikke oppført bygninger.
- Rydding av buskvegetasjon og felling av enkelttrær kan foretas for vandring til flytebrygge og badeområde, men området skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg.

5.2 Turdrag - Skiløypetrasé

- Turdrag er traseer for skiløype om vinteren.
- Det er tillatt å fjerne buskvegetasjon og enkelttrær for å tilrettelegge for oppkjøring av skiløype, og det skal tas ytterligere hensyn inntil hensynssone bevaring naturmiljø.

5.3 Turdrag – Sti

Det tillates tilrettelegging for enkel sti med rydding av vegetasjon, klopper og merking av sti.

6 Landbruks-, natur og friluftsformål

6.1 Landbruksformål, L1-L9

- Områdene skal brukes til skogbruk der det tas hensyn til landskap og friluftsliv. I felt L1 kan det settes opp en gapahuk med ildsted av sten. Gapahuken skal plasseres nær adkomstveien, og gapahuken kan maksimalt være 20 m² i grunnflate og 2,0 meter høy i framkant.

6.2 Særlige landskapshensyn, LSL1-LSL8

- Feltene LSL langs Lille Grevsjøen skal skjøttes **med stor vekt på landskap, og vegetasjonen i feltene skal dempe landskapsvirkning av bebyggelse og anlegg.** Feltene mot Lille Grevsjøen skal derfor utgjøre et naturlig sammenhengende belte av trær. Det tillates uttak av enkelttrær. Flatehogst tillates ikke.
- **I felt LSL 5 skal det tas spesielle hensyn til hekkende fugler og annet biologisk mangfold i strandsonen ved at naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares og utgjør en naturlig tilnærmet urørt kantsone mot sjøen.**
- Myrområdene og deres kantsoner i LSL6 og 8 skal bevares som de er. Større, grove furutrær og grantrær skal bevares. Grøfting tillates ikke. Flatehogst tillates ikke.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, SF1-3

- Det tillates aktiviteter innen friluftsliv. Det er ikke tillatt med permanente fysiske tiltak som oppføring av anlegg, bygg eller inngrep i vassdraget.

7.2 Badeområde, B1-B2

- Områdene skal brukes som offentlig badeområde. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates enkle terrenginngrep for å tilrettelegge for badesone.

8 Hensynssone

8.1 Sikringssone – Frisikt

- Det tillates ikke vegetasjon eller andre anlegg, bygg eller installasjoner over 0,5 meter målt fra terrengnivå for Veg1 ved utkjøring fra Veg2, Veg3 og Veg6 og areal for renovasjon. Frisiktsonen er 4x60 meter etter vegvesenets norm.

8.2 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring naturmiljø, HSN1-HSN2

- Det tillates ikke fjerning av vegetasjon. Det tillates ikke fysiske inngrep. Feltet innehar arter av biologisk verdi. Bærplukking er tillatt.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, HSK1-HSK2

- Det tillates ikke oppført nye bygninger eller anlegg som skjemmer kulturmiljøet rundt fløtedemningen.
- Det skal tas hensyn til eksisterende nyere tids kulturminner ved ombygging og fasadeendringer av eksisterende bygninger og anlegg.

9 Rekkefølgebestemmelser

- Plass for container i feltet for renovasjonsanlegg skal opparbeides før det kan tillates bygging av hytte.
- Kjøreveg til felt G3 og SB1 fra samleveg skal være ferdig opparbeidet før det kan gis byggetillatelse til nye hytter.
- Når ti av tomtene i planområdet er bebygd med fritidsbolig, skal det etableres en flytebrygge for minimum syv båter i felt SB1 før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av fritidsbolig på andre tomter.
- Godkjent VA-plan for reguleringsplanområdet skal foreligge før flere hytter kan bygges.