



# Bestemmelser detaljregulering Gudbrandsrudvollen

## FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: 61/4 m.fl.

Oversendt til kommunal behandling: 27.04.2021

PLANID: 01201706

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.04.2022

Dato for siste revisjon av plankart: 26.04.2021

### GENERELT

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur. Det regulerte området er vist på plankart datert 26.04.2021. Planen skal erstatte følgende reguleringsplan for samme område:

- *Reguleringsplan «Myking, del av 61/4», planid: 01199801.*

Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:1200. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1-H5, og tidligere fradelte tomter.
- område for uttak av drikkevatt, Dv1-Dv2.

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr. 2)

- område for privat kjøreveg, p\_V1-p\_V3.
- annen veggrunn.
- annen veggrunn, grøntareal.
- parkering, privat.

#### 3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr. 3)

- område for infrastrukturtrase og grønnstruktur, Gt1.

#### 4. Landbruksområder, (PBL § 12-5, nr. 5)

- område for landbruks- natur og friluftsmål, LNF.
- område for kombinert landbruks- og fritidsformål, L/F1.

### § 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr. 1)

#### 1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1-H5, og tidligere fradelte tomter.

##### GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta, jfr. TEK. Det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt.



Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m <sup>2</sup> , inkl. park.):	BYA (m <sup>2</sup> , eks. park):	Max BYA m <sup>2</sup> , hovedbebyggelse	Max BYA Uthus/ garasje:	Maks. mønehøyde hovedbygg (gj. pl. terreng)
H1- H5 E1+E5.	2	211 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	anneks ≤30 m <sup>2</sup> , eller uthus/garasje ≤50 m <sup>2</sup>	5,5 m (tverrloft/hems/loft tillatt)
Øvrige tomter	3	211 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	makssamlet BYA ≤50 m <sup>2</sup> der anneks ≤30 m <sup>2</sup> , uthus/garasje ≤50 m <sup>2</sup>	5,5 m/6,5 m (oppstue tillatt)

For garasje/uthus/anneks skal mønehøyde ikke overstige 4,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges en fritidsbolig med en bruksenhet pr tomt.. For hytter med tverrloft/oppstue kan inntil 40% av grunnflaten bygges som tverrloft.

#### PARKERING

På hver enkelt tomt skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser for personbil. Nødvendig areal for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA = 36 m<sup>2</sup>.

#### BYGGESØKNAD

Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk ≤M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei og/eller permanent vei skal vises i søknaden. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/ overdekkes og tilsåes. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2 m fra eksisterende terreng. I tilfeller hvor opparbeidelse av terrengoverflate medfører fjerning av torv, skal overflaten av torven tas vare på og brukes til å legge over utgravn/opparbeidet overflate når arbeidene er ferdige.

#### UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Det samme gjelder for vindskier, og vindusomramminger. Hvit tillates for vinduer. Uthus garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller annen mørk taktekkning. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,7 m. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.



Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

#### BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal undervegetasjon og naturlig terreng bevares. Plukkhogst av skog er tillatt for å åpne skogbildet. Ved anleggsarbeid skal det utvises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

#### BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg/nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og løsninger som bevarer eksisterende vegetasjon. Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

#### VANN/AVLØP.

All bebyggelse med innlagt vann skal være tilknyttet godkjent felles vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet.

#### ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme fargenyans som bygningsmassen.

#### GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Inngjerding av den enkelte tomt tillates med inntil 300m<sup>2</sup> forutsatt skigard, eller gjerde med tilsvarende uttrykk med høyde under 1,2 meter. Gjerde skal utformes slik at dyr ikke kan stenges inne/komme til skade. Flaggstenger, spir, klokketårn og portaler tillates ikke.

## § 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr. 2)

### 2.1 Område for kjøreveg.

Adkomst til planområdet skjer fra eksisterende privat vegnett (Mykingvegen) og vegen til Gudbrandsrudvollen. Adkomst er vist som veg p\_V0.

Resterende vegnett er vist som p\_V1-p\_V3. Øvre regulert vegbredde (inkl. veg, skulder og grøftebredde) er vist på plankart. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.



## **2.2 Annen veigrunn.**

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eventuelt som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

## **2.3 Annen grøntareal.**

Områdene annen veigrunn grøntareal skal sikre ivareta grøntstruktur langs hovedvegnettet. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv, og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

## **§ 3 GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr. 3)**

### **3.1 Område for grønnstruktur/ infrastrukturtrase, Gt1.**

Areal avsatt til grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Grønnstrukturen skal sikre nødvendige trase for vann/avløp/telekabler, men skal etter tiltak fremstå som tilstøtende terreng. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres.

## **§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr. 5)**

### **4.1 Område for landbruksformål, LNF.**

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for VA og andre mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo).

### **4.2 Område for kombinert landbruk- og fritidsformål, F/L1.**

Området med kombinert fritid- og eldre seterbebyggelse. Bebygd areal nyttet som fritidsbolig skal ikke overstige  $BYA=211m^2$  inklusiv parkering. Parkeringsbehovet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med  $BYA=36 m^2$ , jfr. TEK. Det tillates ikke etablert nye enkeltbygg over  $BYA=165m^2$ , eller mønehøyder over 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved tilbygg/restaurering av eksisterende bygningsmasse tillates tilbygg lik eksisterende mønehøyder. Arealet kan ikke søkes fradeles hovedbølet. Ny bebyggelse /tilbygg skal tilpasses eksisterende med hensyn til materialvalg, form og farge. Flaggstang er tillatt. Tomt E1 har rett til adkomst over F/L1.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **5.1 Hensynssone friluftsliv, H530\_1**

Området H530\_1 er areal brukt til skileik/akebakke, enkel som fremmer slik bruk vinterstid er tillatt.



## § 6 FELLESE BESTEMMELSER

### 6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.

Opparbeidelse, utbedring drift og vedlikehold av veg skal ikke utføres på en slik måte at det kan oppstå fare for skade på bygning (løe) med sefrak id - 0616-0007-870.

### 6.2 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4m.

### 6.3 Håndtering av bygningsavfall

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.

### 6.4 Anleggstrafikk

Innenfor planområdet kan tyngre anleggstrafikk og -virksomhet kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00. Dette gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk og -virksomhet skal ikke foregå på røde dager. Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

## § 7 REKKEFØLGEKRAV

### 7.1 Infrastruktur

*Krav til infrastruktur, veger, vann- og avløpsledninger:*

Før det kan gis tillatelse til fradeling av nye tomter skal det fremlegges andelsbevis i KRAMO for det antall tomter som søkes fradelt. Nesbyen kommune kan samtidig kreve detaljplaner for utforming av VA for alle tomter i området samlet.

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/vei, parkering). Vei, vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/vei).