

Reguleringsplan for Ljosmyre hyttefelt

—

Planbestemmelser



Lesja kommune

Innhold

1 Felles bestemmelser	3
1.1 Hovedmålet med reguleringsplanen	3
1.2 Avgrensing av planområdet	3
1.3 Byggegrense	3
1.4 Forhold til kulturminne	3
1.7 Behandling av overvatn	3
2 Reguleringsformål	4
3 Bestemmelser til formål og hensynssoner	4
3.1 Byggeområde (§ 12-5 pkt. 1)	4
3.2 Samferdsel (§ 12-5 pkt. 2)	6
3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt. 3)	6
3.3 Hensynssoner (§ 12-6)	6
4 Bestemmelser om rekkefølge (§ 12-7 pkt. 10)	6
4.1 Opparbeidelse av veg, vann og avløp	6
4.2 Opparbeidelse av snuplass	6
4.3 Opparbeidelse av lekeplass	7

1 Felles bestemmelser

1.1 Hovedmålet med reguleringsplanen

Planen regulerer til fritidsbebyggelse med tilhørende tilkomstvei og grønnstruktur.

Reguleringsplanen består av planbeskrivelse, plankart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

1.2 Avgrensing av planområdet

Avgrensing av planområdet er vist med plangrense på plankartet.

1.3 Byggegrense

Byggegrenser:

- For bebyggelse og andre bygninger går byggegrense mot naboeiendom fram av plan- og bygningslova § 29-4.

1.4 Forhold til kulturminne

Dersom det i forbindelse med utbyggingen blir oppdaget automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stoppes i den utstrekning det rører ved kulturminnene eller sikringssoner rundt de på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken blir gjort kjent med denne forskriften. Melding om funn skal straks bli sendt til fylkeskommunen kulturarvenhet, jf lov om kulturminne § 8, andre ledd.

1.7 Behandling av overvatn

Alle kummer og kulverter som går under vegene i utbygde områder skal kontrolleres, renskes og utbedres slik at de ikke samler sedimenter i perioder med mye nedbør.

Ved bygging av nye veger skal stikkrenner i vegkryss/snuplasser ha dimensjon med diameter min. 600 mm, og stikkrenner i avkjøringer til fritidsbolig ha dimensjon med diameter min. 400 mm.

2 Reguleringsformål

Planområdet er regulert til formål vist i tabell 1 og hensynssone vist i tabell 2.

Tabell1. Arealbruksformål.

Lovhjemmel PBL	SOSI-kode: Arealbruksformål	Kartkode	Areal (daa)
§12-5 pkt. 1	1121: Fritidsbebyggelse, frittliggende	BF 1 – 25	25,8
	1420: Skiløypetrase	T1 – T2	7,4
§12-5 pkt. 2	2011: Kjøreveg	KV	4,7
	2018: Annen veggrunn, tekniske anlegg	AVT	3,1
§12-5 pkt. 3	3040: Friområde	F1 – F10	38,7
Sum			79,4

Tabell 2. Hensynssoner

Lovhjemmel PBL	SOSI-kode: hensynssone	Kartkode	Type/Objekt	Areal (daa)
§ 11-8 c), jf § 12-6	560: Bevaring naturmiljø	H_560_1	Myr	13,9
Sum				13,9

3 Bestemmelser til formål og hensynssoner

3.1 Byggeområde (§ 12-5 pkt. 1)

Felles

- Eksisterende skog og vegetasjon på ikke utbygde deler av tomtene skal bli bevart i størst mulig grad.
- Naturlige skrenter kan sikres i den grad det er nødvendig.
- Området skal knyttes til kommunalt ledningsnett for vann og avløp.
- Framføring av ledninger skal skje i jord.
- Med byggesøknaden skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde/skjermingsvegger, forstøtningsmurer og lignende skal komme fram av situasjonsplanen. Det skal i tillegg bli utarbeidet tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Avkjørsel til den enkelte tomt skal vises på situasjonsplan.
- Det blir vist til Byggteknisk forskrift (TEK17, § 13-5 Radon) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- Nye bygg skal bli konstruert slik at de tåler en snølast på 7,5 kN/m² (NS 3491-3)

1121 Fritidsbebyggelse-frittliggende BF 1 - 25

- a) Området kan bli bygd ut med frittliggende fritidsbebyggelse
- b) Utnyttelsesgraden er satt til 30% BYA, maks 300m². 36 m² av BYA skal være avsatt til biloppstilling.
- c) Mønehøyden kan være inntil 6,9 meter på hytter uten underetasje, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) På tomt 4, 8, 13 – 21, 24 og 25 kan det bygges med underetasje, og hytten kan trappes ned etter terrenget. Det blir da tillatt med mønehøyde inntil 7,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. På tomt 2 er 7,5 meters mønehøyde tillatt. Takvinkel skal være mellom 22 og 34 grader. Hovedmøneretning bør følge terrenget.
- e) Tomtene kan bli bygd ut med inntil 4 bygg, fordelt slik:
 - Hovedhytte maks. 200m²
 - Anneks maks 50m²
 - Garasje/uthus maks 50m²
 - Gapahuk/grillhytte/badephus maks 25m². Dersom dette bygges må arealet på de andre byggene reduseres tilsvarende.
- f) Bygg kan ha hems/oppstugu. På tomt 4, 8, 13 – 21, 24 på 25 et det tillatt å bygge hytte med underetasje, og hytta kan trappes ned etter terrenget. På tomt 2 er det tillatt å bygge hytte med to etasjer.
- g) Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver tomt med plass til minst to biler. Parkeringsplasser (36m²) inngår i utregningen av utnyttelsesgraden, inkludert plasser i eventuell garasje.
- h) Terrenginngrep på tomta skal være avgrenset. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 1,5 meter. På tomt 4, 23 og 25 er det tillatt med 1,8 meter fyllingshøyde.
- i) Planeringshøyde på tomt 16 kan senkes ned til kote 593moh. Tomtegrense mot sør skal opprinnelig terreng opprettholdes
- j) Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming. Det er ikke tillatt med grunnmur med høyder over 0,9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasse.
- k) Alle bygg skal ha saltak, men det kan være tillatt med pulttak om bygning ellers har samme formspråk som bygninger med saltakform. Taktekingen skal være utført i et ikke-reflekterende materiale. Bygningene på tomten skal være tilpasset hovedhytten med materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis bli benyttet materialer og mørke farger som har tilhørighet med omgivelsene.
- l) Skjermingsvegger mot vær, vind og innsyn kan bli etablert med inntil 30 løpemeter per eiendom. Høyden til skjermingsveggen skal ikke overstige 1,5 meter. Tiltaket skal være godkjent av kommunen dersom det ikke er å se på som et mindre tiltak utendørs etter plan- og bygningsloven § 20-5.
- m) Inngjerding av eiendommer, eller deler av eiendommer er ikke tillatt.
- n) Flaggstang er ikke tillatt.

3.2 Samferdsel (§ 12-5 pkt. 2)

2011: Kjøreveg KV

Områdene er alle kjøreveger. Vegene skal bygges og vedlikeholdes i tråd med avgrensingen i plankartet.

2018: Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

Områdene skal brukes etter avgrensningen i plankartet som teknisk areal f.eks. fyllinger, skråninger, grøfter og rabatter som ligger inntil veger og gang-/sykkelveger.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt. 3)

3031: Turdrag T (preparerte skiløyper)

- a) Området er regulert til skiløypetrase
- b) Skiløypen skal være opparbeidet og ryddet i en trase med inntil 10 meter bredde. Løypen skal ikke bli bygd ned, eller på annen måte få redusert kvalitet.
- c) Skiløypa kan opparbeides og vedlikeholdes. Maks 25cm fyllingshøyde/kavlelegging og kryssende stikkrenner.

3040: Friområde F1-F9

- a) Områdene er regulert til friområde.
- b) Det er ikke tillatt å bruke disse områdene som oppstillings- eller lagerplass. Tekniske anlegg kan bli lagt i friområdene.
- c) Området skal tjene som grøntareal og brukes som felles friluftsområde for fritidsbebyggelsen.
- d) Hogst i disse områdene skal normalt ikke skje. Nødvendig skjøtsel er tillatt, dvs. uttak av døde og syke trær, eller trær som kan forårsake skade.
- e) For F8 gjelder i tillegg at området kan bli tilrettelagt for lek for barn og unge gjennom tilpassing av terreng og utsetting av lekeapparat.

3.3 Hensynssoner (§ 12-6)

560: Bevaring naturmiljø H_560_1

Det skal ikke føres opp bygninger eller bli gjort andre terrenginngrep i myren innenfor hensynssonen. For preparering av skiløype med tråkkemaskin, kan traseen bli kavlelagt for å øke bæreevnen på marken.

4 Bestemmelser om rekkefølge (§ 12-7 pkt. 10)

4.1 Opparbeidelse av veg, vann og avløp

Trinnvis utbygging er tillatt, veg, vann og avløp skal bare bli etablert for de tomtene som blir bygd ut i den aktuelle utbyggingsfasen.

- Trinn 1: Tomt 1 – 7
- Trinn 2: Tomt 8 – 19
- Trinn 3: Tomt 20 – 25

Disse er ikke avhengig av hverandre og kan bygges ut i valgfri rekkefølge.

4.2 Opparbeidelse av snuplass

Det skal være opparbeidet snuplasser som vist på plankartet samtidig med opparbeidelse av vegene.

4.3 Opparbeidelse av lekeplass i Bjorli Friluftspark

Lekeplassen skal være opparbeidet før 13 fritidsboliger har fått brukstillatelse, og være tilpasset flere aldersgrupper fra 0-12 år. Lekeplassen er tenkt opparbeidet i området som omtales i reguleringsplanen «Vetlegrenda og Bjorli friluftspark».