**REGULERINGSPLAN FOR**

**Lillehammer Sæter II**

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 17.11.2017

Tilhørende plankart er sist revidert: 17.11.2017

Godkjent av kommunestyret:

**1. FELLES BESTEMMELSER**

**1.1. Formål**

Planområdet er regulert til følgende formål (plan- og bygningsloven § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse: F1 – F18

Fritids- og turistformål: F/T1 – F/T2

Andre typer bebyggelse og anlegg (Informasjon)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg p\_SV

Parkeringsplasser: SPA

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftsformål: FL1-9

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG;

Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

HENSYNSSONE

Flomfaresone

Kulturminne/Kulturmiljø

**1.2 Landetjern**

Vannspeilet i Landetjern skal opprettholdes som et naturelement. Intensjonen er at vannspeilet følger årstidsvariasjon i nivå på vannstand.

**1.3. Terrengtilpasning**

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

Alle områder som blir berørt av bygge- eller anleggsvirksomhet skal snarest mulig tilknytes omkringliggende terreng og den naturlige stedegne vegetasjonen skal tilbakeføres.

**1.4. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper**

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

**1.5. Gjerder og flaggstenger**

Det kan tillates inngjerding av flere tomter som naturlig hører sammen i et større felt. Det er ikke tillatt å sette opp privat inngjerding av hver enkelte tomt, med unntak av tomter som ikke grenser til andre områder arealformål fritidsbebyggelse. Inngjerding må skje etter godkjent gjerdeplan i forbindelse med rammesøknad for byggetiltak.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i områder avsatt til friluftsformål.

Flaggstenger tillates ikke.

**1.6. Energi**

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

**1.7. Vann- og avløpsledninger**

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra vann- og avløpsledninger er fastsatt i egne retningslinjer og skal respekteres.

**1.8. Radon**

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m3.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen

- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m3.

Før eksisterende bygningsmasse godkjennes til boligformål skal radonnivåer måles. Dersom nivåer overstiger 100 Bq/m3 skal det i nødvendig utstrekning gjennomføres tiltak.

**1.9. Renovasjon**

Fritidsbebyggelsen sogner til en felles renovasjonsplass på området Sandbakken på Nordseter med innkjørsel fra Nordsetervegen.

**1.10. Belysning**

Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade.

**2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**2.1 Fellesbestemmelser**

Søknad

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

Arkitektur og terrengtilpasning

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås.

Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig kan det etter søknad vurderes en justering av terreng på inntil totalt 1,5 meter.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger. Hvit tillates som staffasjefarge. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for balkong må være mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

**2.2. Byggeområde for fritidsbebyggelse**

Utnyttelse

Totalt tillatt bruksareal for hovedhytta er BRA 120 m2. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtens totale størrelse.

Uthus/anneks kan maksimalt oppføres med BRA 30 m2. I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 20 % av hovedhyttas BRA.

Der det etableres kjeller skal det tilrettelegges med innvendig trapp. Dør/vindu tillates ikke i kjellerens yttervegg/kjellermur. Kjelleren skal ikke innredes med rom for varig opphold.

Parkering for nye hytter skjer på den enkelte eiendom.

Takform og høyder

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,4 m over ferdig planert terreng.

Oppstugu (takoppløft/ark) kan utgjøre maks. 40 % av fasadelengden. Angitt gesimshøyde gjelder ikke for oppstugu.

F1-F5, F12, F14-F15 og F16

På hver tomt tillates det bygget hytte med en eller to boenheter som tomannshytte. På de tomtene hvor det bygges tomannshytte tillates det bygget tre bygninger: hytte og et anneks/uthus per boenhet.

F10-F11, F17 og F18:

På hver tomt tillates det bygget hytte med én boenhet. På hver tomt kan det oppføres to bygninger: Hytte og anneks/uthus.

F6, F7 og F8:

På tomtene tillates det bygget flere hytter i tun. Tomtene kan bebygges med inntil 12 boenheter hver. For hver hovedhytte kan det bygges ett anneks/uthus.

Bebyggelsen skal utformes helhetlig og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

**2.3. Byggeområde for fritids- og turistformål**

Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas totale størrelse.

På hver tomt innen F/T1-F/T2 tillates det bebyggelse for ulike typer fritids- og turistformål, herunder utleiehytter/leiligheter, kaféer og andre serveringssteder, mindre forretninger og butikker, campingplass, mv.

Takform og høyder

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader. Bebyggelsen kan maksimalt ha mønehøyde 9,0 m og gesimshøyde 6,0 m over ferdig planert terreng.

Parkering

Parkering for nye hytter skjer på den enkelte eiendom.

For øvrige næringsbygg som ikke har varig opphold skal det avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser i henhold til formålet.

**2.4. Andre typer bebyggelse og anlegg**

På arealet som er regulert til dette formålet er hensikten å tilrettelegge for et informasjonsområde med tavle, benker, av-påstigningsplass, korttidsparkering mv. Det tillates etablert innretninger og inngrep som legger til rette for slikt formål.

**3. SAMFERDSELSANLEGG**

**3.1. Veg**

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Området har atkomst fra Nordsetervegen. Arealet som er regulert til vegareal har også til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder grøfter, fyllinger, skjæringer, samt skråningsutslag i det regulerte arealet. Vegareal er regulert med bredde 6 meter.

**3.2. Parkeringsplasser**

Arealene som er regulert til parkeringsplass skal benyttes til bilparkering for beboere og besøkende i området.

**4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

**4.1. Friluftsformål**

Områdene som er regulert til friluftsformål kan benyttes til allment friluftsliv. Det kan tilrettelegges for skiløyper/turveg, samt andre arealer for lek- og friluftsaktiviteter. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

**5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

Innen området som er regulert til friluftsområde i sjø ligger en del av Landetjern. Det tillates etablert brygger og andre inngrep for å gi tilgjengelighet for alle brukergrupper etter egen søknad til kommunen. Alle tiltak som berører dette arealet eller tilgrensende vegetasjon skal søkes etter gjeldende regelverk.

**6. HENSYNSSONE SIKRINGSSONE**

**6.1 Hensynssone flom**

Langs Nevla er det regulert flomfaresone 20 m til hver side. Tiltak innenfor sona må ikke forverre flom- og erosjonsfaren i Nevla.

Det tillates ikke tiltak i eller ved vannstrengen som kan tilslamme Nevla i perioden mellom 15. juni til 15. september.

Bru over Nevla skal ha tilfredsstillende dimensjonering for å tåle flom.

**6.2 Hensynssone kulturmiljø**

Arealer som skal bevares

Områder som er markert i kartet med hensynssone kulturmiljø kan ikke bebygges ytterligere.

Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak som skjemmer eller forringer kulturminnet/kulturmiljøets verdi.

**6.3 Sikringssone frisiktlinjer**

I frisiktsonene skal det til en hver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers

plan.

**Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:**

**Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_