

# DETALJREGULERING FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE LILLEHAMMER KOMMUNE

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER

planID: 2021p178e01

---

Datert: 24.10.2022

Sist revidert av kommunen etter planutvalgets behandling: 17.11.22

Tilhørende plankart er datert: 24.10.2022

Vedtatt av kommunestyret:

### § 1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Formålet med planen er å regulere byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel. Totalt planlegges 25 nye tomter innenfor planområdet.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)
- Vannforsyningsanlegg (BVA)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SV)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkeringsplass (SPA)

#### Landbruks- natur- og friluftsmål

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring (L)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

#### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Nedslagsfelt drikkevann (H110\_)
- Sikringssone frisikt (H140\_)
- Faresone – flom (H320\_)
- Bevaring kulturmiljø (H570\_)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_)

## § 3 FELLES BESTEMMELSER

### § 3.1 Rekkefølgekrav

- a) Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
- b) Før ferdigattest for fritidsbebyggelse kan gis må tilkomst/parkering på tomta være opparbeidet.
- c) Før byggetillatelse kan gis skal det framlegges detaljert plan for nye adkomstveger til aktuelt byggefelt med tilhørende lengde- og terrengprofiler.
- d) Før det gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse skal det dokumenteres tilstrekkelig kvalitet og kapasitet iht. drikkevannsforskriften.

### § 3.2 Byggesøknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
  - Plassering av hytte i forhold til veg og tomtegrenser
  - Plassering av eventuell framtidig bygning
  - Eventuelle terrasser
  - Parkering
  - Plan for bevaring av eksisterende vegetasjon
- Snitt som viser hyttas plassering og høyde, med eksisterende og nytt terreng.

### § 3.3 Terrengtilpasning

Vegetasjon skal ikke fjernes med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger/ uteplass eller veianlegg.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.

Topplekke med bunnvegetasjon som fjernes ved oppføring av bygninger eller veianlegg skal legges tilbake ved ferdigstilling.

Ingen tiltak skal berøre myr- og/eller våtmarksområder. Dette gjelder også anleggsfasen.

### § 3.4 Overflatevann

Overvann og dreinsvann innenfor planområdet skal fordrøyes lokalt, jf. gjeldende teknisk forskrift TEK 17 §15-8.

Flomveier skal holdes åpne, men kortere partier tillates lagt i rør under veier hvor disse anlegges.

Vegetasjon med markdekke skal i størst mulig grad ivaretas slik at overvann i størst mulig grad fordrøyes naturlig.

Overvann skal ledes ut på terreng innenfor den enkelte tomt, og forsinkes gjennom pukksatte grøfter eller steinbed før det ledes videre til veigrøfter eller utenforliggende terreng. Det er ikke tillatt med asfalt. Heller skal legges med permeable fuger.

### § 3.5 Teknisk infrastruktur

- a) Som strømkilde tillates solcellepanel.
- b) Det er ikke tillatt med innlagt vann. Det kan etableres borebrønner i arealer regulert til vannforsyningsanlegg (BVA).
- c) Som toalettløsning godkjennes biologisk toalett, forbrenningstoalett eller lignende som løses innomhus.
- d) Gråvann med punktutslipp skal infiltreres i henhold til løsning beskrevet i *Notat VA-plan for Sjoga hytteområde*, datert 11.01.2022.

### § 3.6 Tilgjengelighet

Gangtilkomst og inngangsparti skal utformes så tilgjengelig som mulig med tilpasning til terrenget på hver enkelt tomt.

### § 3.8 Kulturminner

Tidligere registrerte automatisk fredete kulturminner er lagt inn i plankartet.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### § 3.9 Utendørs belysning

- a) All utendørsbelysning skal begrenses til det som er nødvendig for å gi trygg tilkomst til hytta.
- b) For å unngå lysforurensning skal utendørsbelysning ha skjerm slik at lyset kun faller mot bakken og arealer i tilknytning til dør. Det tillates ikke lamper som kun lyser opp fasade.
- c) Utelys skal ikke styres gjennom bevegelsessensor.

### **§ 3.10 Energi og miljø**

Utbyggingen skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk, og solcellepaneler e.l. tillates som en integrert del av hytta (på tak, vegg).

Frittstående montering av solcellepaneler e.l. tillates ikke.

### **§ 3.11 Renovasjon**

Fritidsbebyggelsen skal benytte felles renovasjonsløsning ved krysset Sjogvegen/Torpavegen.

### **§ 3.12 Byggegrenser**

Byggegrense fra vann er 50 meter. Det tillates tiltak på eiendommer innenfor byggegrensen iht. bestemmelse 4.1a-i og 4.1.2.

Byggegrense fra Sjogvegen er 10 meter fra senter vei.

Byggegrenser for nye tomter framgår av plankartet. For etablerte tomter er det generell 4 meter byggegrense fra nabogrense.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)**

#### **Felles bestemmelser**

- a) Uthus/anneks skal tydelig underordne seg hovedhytta samt bygges slik at den samlede bygningsmassen framstår som en helhet.  
Uthus/ anneks skal ha samme takvinkel, taktekkingsmateriale og farge som hovedhytta.
- b) Terrasser/opparbeidet uteplass tillates med areal inntil 25 % av hyttas grunnflate, men ikke større enn 20 m<sup>2</sup>. Terrasser/ opparbeidet uteplass skal ligge inntil hovedhytta.
- c) Parkering for nye hytter skal skje på den enkelte eiendom.
- d) Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg for atkomstveg og ledninger.
- e) Bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget:
  - Hovedmøneretning i skrånende terreng bør være parallelt med kotene på kartet der disse er entydige.
  - Ved dokumentert behov i skrånende terreng kan opprinnelig terreng justeres inntil 1,5 meter, men det skal tilstrebes massebalanse i byggegroppen.
- f) Maksimum grunnmurhøyde er 0,5 m over ferdig planert terreng.  
For hovedhytte er maksimal mønehøyde 5 m og maksimal gesimshøyde 3,2 m.  
For anneks er maksimal mønehøyde 4,2 m.  
Høydene måles fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke oppstue eller underetasje.

- g) Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. På mindre utbygg kan takvinkel være inntil 45 grader. Bebyggelsen skal ha matte tak og skal tekkes med stein, tre, torv og shingel. Takstein, korrugerte metallplater eller blanke flater tillates ikke.
- h) Det skal benyttes materialer som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke og matte jordfarger). Bygningenes hovedfarge skal være mørk.
- i) Vinduer skal ha oppdeling. Det tillates ikke større vindusflate enn 1,5m<sup>2</sup>. Det tillates ikke oppsatt antenner, flaggstenger eller vindmøller på hyttetomtene.

#### **§ 4.1.1 Utnyttelse nye tomter og eksisterende tomter utenfor 50 m byggegrense fra vassdrag**

- a) I området kan det oppføres hytter med tilhørende uthus/anneks. Hyttene skal oppføres som frittstående bygg ev. med uthus/anneks, totalt 2 bygninger. Tillatt bebygd areal pr. tomt er maks 90m<sup>2</sup> BYA.
- b) Ved rivning og totalskade kan dagens bygningsmasse gjenoppføres. Ved nybygg skal eksisterende byggegrupp benyttes. Det tillates ikke overført areal mellom hovedhytte og uthus/anneks.

#### **§ 4.1.2 Utnyttelse eksisterende tomter innenfor 50 meter fra vassdrag**

- a) Eksisterende hytter inkl. uthus/anneks innenfor 50 meter fra vassdrag skal ha maks BYA på 70m<sup>2</sup>. Uthus/anneks og tilbygg skal plasseres bort fra vannet. Det tillates totalt 2 bygninger.
- b) Ved rivning og totalskade kan dagens bygningsmasse gjenoppføres. Ved nybygg skal eksisterende byggegrupp benyttes. Det tillates ikke overført areal mellom hovedhytte og uthus/anneks.

#### **§ 4.2 Vannforsyningsanlegg (BVA)**

- a) Innenfor feltene BVA 1-5 ligger eksisterende felles brønnenlegg for drikkevann.
- b) Hytteeiere har felles ansvar for fremtidig vedlikehold og drift av vannpost.
- c) For nye brønner er det krav om vannprøver/ prøveboring for å dokumentere godt nok og tilstrekkelig med vann. Eksisterende og nye brønner skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende drikkevannsforskriften.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Sjogvegen (SV\_1)**

Den eksisterende Sjogvegen er regulert i 4 meters bredde.

### **§ 5.2 Adkomstveger**

Nye adkomstveier er regulert i en bredde på 4 meter. Stikkveier kan anlegges med mindre avvik fra planen etter grunnlagt behov.

Veier skal dimensjoneres for anleggstrafikk.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

### **§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal**

Nye veiskjæringer fyllinger er regulert i minimum 2,0 m bredde. Nye inngrep skal påføres vekstlag med stedlige masser.

Adkomst til de enkelte tomter og parkeringsplasser tillates gjennom areal avsatt til annen veggrunn grøntareal.

### **§ 5.4 Parkering (SPA)**

Parkeringsplass SPA1 kan benyttes av hytter som ikke har kjøreadkomst.

Parkeringsplass SPA2-3 kan benyttes både av hytter og til utfartsparkering for brukere av friluftsområder.

## **§ 6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

### **§ 6.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring**

- a) Områdene skal kunne utnyttes til ordinær landbruksdrift i henhold til jord- og skoglovgivning. Dette innebærer blant annet vern av kantsoner mot vann.
- b) Jordlovens § 9 og § 12, samt skogbrukslovens § 40 gjelder for friluftsmål, jf. jordlovens §2 og skogbrukslovens § 2.
- c) I LNFR-arealer skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi. Rydding av traséer for turstier og skiløyper er tillatt.
- d) Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke. Tiltak skal omsøkes.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

- a) Det tillates ingen tiltak innenfor formålsområdet.

### **§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)**

- a) I formålsområde VFS kan det etter godkjenning av kommunen oppføres mindre bryggeanlegg.
- b) Det tillates enkel tilrettelegging for etablering av sitteplasser.
- c) Brygger kan anlegges inntil 10 meter fra land. Det kan anlegges plass for inntil 20 båter.
- d) Det må utarbeides situasjonsplan før eventuelle tiltak igangsettes.
- e) Formålsområdet skal være tilgjengelig for alle.

## **§ 8 SONER MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN (PBL § 12-6)**

### **§ 8.1 Sikringszone friskt (H140)**

I frisksiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snøopplag og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### **§ 8.2 Sikringszone – nedslagsfelt drikkevann (H110)**

a) Det tillates ikke utslipp av annet avløpsvann enn utslipp av gråvann fra utslagsvask.

b) Oljeprodukter (drivstoff, fyringsolje mv. eller flytende kjemikalier) skal lagres i tett emballasje med dobbel vegg eller stå på tett underlag med vegger for oppsamling av hele beholderens volum, dvs. dobbel sikring mot lekkasje i terreng.

### **§ 8.3 Faresone flom (H320)**

Nye bygge- og anleggstiltak kan ikke etableres før tilfredsstillende sikkerhet mot flom er dokumentert og ivaretatt.

Innenfor område regulert til VFS tillates det opparbeidet brygger innenfor faresone flom.

### **§ 8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1-5)**

a) H730\_1-5 omfatter automatisk fredete kulturminner bestående av steinalderlokaliteter med tilhørende sikringszone, jf. kulturminnelovens § 4.

Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

b) Påkrevd hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynssonene skal avklares med Fylkeskonservatoren.

c) Før ev. tiltak innenfor hensynssona igangsettes skal kulturminnene avgrenses og merkes med oransje gjerde eller tilsvarende.

### **§ 8.5 Bevaring kulturmiljø (H570\_1-5)**

H570\_1 -5 omfatter bufferareal for fredete kulturminner. Innenfor områdene tillates ikke tiltak og bruk som kan virke skjemmende på kulturminnene, herunder lagring av materialer, påføring av masser, faste installasjoner, lekeapparater e.l.