

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRE GRØNÅSEN

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 25.08.2025
Tilhørende plankart er sist revidert: 23.06.2025
Godkjent av kommunestyret:

§ 1 GENERELT

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart.

Arealene innenfor planområdet er i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 regulert til følgende formål:

Byggeområder

Fritidsbebyggelse – fremtidig: **BFR**

Fritidsbebyggelse - eksisterende: **BFF**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (felles, privat): **SV**

Annen veggrunn - grøntareal

Landbruk-, natur og friluftsområder (LNF):

LNFR-areal for nødvendige tiltak for **LNFR**

LNFR – Naturformål - **N**

Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)

Midlertidig bygg- og anleggsområde (#1 og #2)

Hensynssoner (pbl. §12-6)

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Bevaring av naturmiljø (H560)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Estetikk

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samla framstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Det skal benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke og matte jordfarger). Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Større flater av reflekterende materialer (eksempelvis store vindusflater) tillates ikke

2.2 Jordkabel

Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Ved fornying av eksisterende luftstrek skal også dette legges som jordkabel.

2.3 Terrengtilpasning

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares, utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert.

2.4 Vann- og avløpsledninger

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

2.5 Portaler, flaggstenger og møller

Frittstående flaggstenger, portaler eller møller er ikke tillatt.

2.6 Energi, klima og miljø

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Alle nye bygg skal planlegges og utformes for å gi lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål.

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

2.7 Utendørsbelysning

All utendørsbelysning skal begrenses til det som er nødvendig for å gi trygg tilkomst til hytta.

Utendørsbelysning skal fortrinnsvis være sensorbasert og ikke lyse oppover, over horisonten. Lyskilden skal ha skjerm slik at lyset kun faller på flater som skal belyses som t.d. inngangsdør, tilkomst fra parkeringsplass, uthus, vegflate.

2.8 Overvann

Det er utarbeidet en egen plan for overvannshåndtering (*Norconsult, 10.10.2022) som skal følges opp med konkrete tiltak beskrevet i planen. Planen skal legges til grunn for prosjektering og ivaretagelse av overvann på den enkelte tomt, og i planområdet ellers. Alt overvann skal håndteres lokalt.

Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres

direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta. Flomvannføringen skal ikke økes nedstrøms.

Det skal legges dypdrenering i vegggrøfter og grøntarealer som leder vannet ut av området og til infiltrasjon-, sprede- og fordrøynings-grøfter, som vist med henynssone H410 i plankart.

Det skal etableres ledevoller for mulig overvann som vist i flom- og overvannsplan. Ledevollene skal være 0,5 meter høye og bygges opp av stedlige masser i terrenget, som tilsåes/revegeteres etter bygging.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Planen viser areal for både eksisterende (BFF) og framtidig (BFR) fritidsbebyggelse. Bestemmelsene i § 3 gjelder for alle fritidsboligtomter.

3.1 Det tillates kun en boenhet per tomt.

3.2 Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Hytte, anneks og uthus/garasje skal være fysisk atskilt. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i en sammenhengende tunform og maks. 8 meter fra hverandre slik at sekundærbygg ikke kan fradeles som nye enheter.

3.3 Samlet kan byggene ha en maksimal prosent bebygd areal av tomta (% BYA) på 20 %, men med et maksimalt bebygd areal (BYA) på 240 m², inkludert utvendig parkeringsareal på 40 m². Bygningsmassen skal maksimalt utgjøre 200 m² BYA.

3.4 Det skal anlegges plass til parkering for 2 biler per tomt på til sammen 40m².

3.5 Anneks kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 30 m². Uthus/garasje kan ha et maksimalt bebygd areal (BYA) på 40 m². Sekundærbygg skal oppføres i en etasje. Terrasse i tre eller stein, uten takoverbygg, kan oppføres med størrelse på inntil 40 m² i tilknytning til hytta. Terrasseareal beregnes iht. grad av utnytting med hensyn på BYA.

3.6 Hytta kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,65 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,20 m over ferdig grunnmur.

3.7 Det tillates bygd tverrgående midtskip på hytter uten sokkel. Der slik oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på midtskipet 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på midtskipet 5,3 m over ferdig grunnmur. BYA for midtskipet skal ikke overstige 1/3 av hyttas samlede BYA. Tverrgående midtskip tillates ikke på enden av bygget, den må plasseres godt inne på takflaten, minimum ¼ inne fra gavl/takavslutning.

3.8 For hytter uten underetasje og for sekundærbygg skal synlig grunnmur/ pilarer ikke overstige 100 cm. For hytter med sokkel skal synlig grunnmur (under sokkeletasje) ikke overstige 30 cm. Som hovedregel skal bygg på flate tomter ha begrenset synlig grunnmur og pilarer da bygningene skal ligge lavt i terrenget.

3.9 Der hytta ligger i terreng med skråning på 1:4 eller mer skal hytta ha sokkeletasje. Dersom terrenget faller med 2 meter eller mer gjennom bygget er det tillatt å bygge sokkeletasje selv om terrenget skråner mindre enn 1:4. Sokkeletasje skal ha samme materialbruk som hovedfasaden eller forblendes med tørrmur av råkopp eller stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

3.10 På tomter med sokkel kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkelfront til overflate golv i første etasje.

3.11 Tak skal oppføres som saltak, med en takvinkel på mellom 22 og 32 grader.

3.12 Hytte, anneks og uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

3.13 Etter søknad kan inntil 400 m² av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet kan ha høyde min. 1 meter, maks. 1,2 meter og skal være av type skigard eller liggende bord/rundstokk. Største lysåpning (høyde) mellom bakken og første bord, eller mellom to bord, skal være 15 cm. Gjerdet skal holdes ubehandlet eller males i jordfarger. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.

Det tillates én levegg pr boenhet. Leveggen skal være festet i bygningsveggen og bygges sammen med terrassen. Det skal benyttes samme materialer og farger som på tilliggende bygning. Maksimal lengde og høyde på leveggen er inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde.

3.14 Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser behandling av den bebygde og ubebygde delen av tomta. Situasjonsplan skal vise: - Tomte- og byggegrenser - Bebyggelsens plassering og dimensjoner - Snitt som viser høydevirkning og terrengtilpasning for planlagt bebyggelse. - Eksisterende og framtidig terreng og eventuelle murer - Veger og parkeringsarealer, gangvegforbindelser - Opparbeiding av utearealene, samt hvilken del av tomten som skal være inngrepsfri.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - VEG

4.1 Det skal opparbeides felles privat kjøreveg fram til hver enkelt hytte slik som angitt på planen. Eksisterende hovedveg gjennom området, og nye samleveger og stikkveger har en regulert bredde på 6 meter. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er sluttført.

4.2 Før vegene byggesøkes skal de prosjekteres, og det skal i byggesøknaden redegjøres for terrenginngrep (skjæring/fylling), vannveier og hvilken påvirkning tiltaket vil ha for overvann og avrenning.

4.3 Veger skal ikke asfalteres, men ha et permeabelt dekke for infiltrasjon av overvann.

§ 5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

5.1 Formålsfelt for annen veggrunn – grøntareal er satt av til beregna skjæring- og fyllingsutslag langs vegene.

5.2 Annen veggrunn kan benyttes som del av flomsikring / flomveger i planområdet.

5.3 Avvik i skråningsutslag. Mindre avvik i skråningsutslag mellom annen veggrunn og tilstøtende arealformål vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til annen veggrunn vil kunne fravike noe fra det som fremgår av formålsgrense i planen. Areal som ikke disponeres til AVG forutsettes benyttet som tilstøtende arealformål.

§6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

6.1 I LNFR-areal skal skogen behandles etter reglene for vernskog i skogloven. Det skal sendes melding til kommunen om evt. hogst. Ved behandling skal det legges stor vekt på skjerming og trivsel. Trær og busker skal bevares som et skjermende skogbelte ut fra hensynet til funksjon området har som landskapselement og friluftsområde. Rydding av traseer for turstier og skiløyper er tillatt, samt felling av enkelttrær for å sikre utsikt fra fritidsboligene.

6.2 I LNFR-areal er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak, når dette etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Det tillates etablert nettstasjon(er) i LNFR-areal i tilknytning til veg, der disse ikke er i konflikt med hensynssoner, friskt eller andre hensyn.

6.3 I LNFR-areal kan det foretas nødvendig rydding av vegetasjon slik at skiløyper kan maskinprepareres. Det kan også i nødvendig utstrekning legges vann- og avløpsledninger.

LNFR – Naturformål

6.4 LNFR – Naturformål består av kartlagt naturtypelokalitet gammel høyereliggende granskog. Av hensyn til naturtypelokaliteten er det ikke tillatt å drive skjøtselstiltak, hogst eller uttak av ved. Skjøtselstiltak langs eksisterende sti og/eller skiløype er tillatt.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE – MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSONRÅDE

7.1 Plassering av brakker, lagring av maskiner og utstyr og midlertidig masselagring av større omfang skal gjennomføres på areal markert med bestemmelsesområde for midlertidig anleggsområde.

§ 8 HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)

8.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Hensynssonene (H410) omfatter arealer for ledningstraseer for vann og avløp, fordrøyningsområder for overvann, dreneringsgrøfter og ledevoller, nærmere angitt i overvannsplan (Norconsult datert 10.10.2022)

Innenfor disse hensynssonene kan det ikke gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som vil kunne endre denne funksjonen. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå.

8.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep i terreng eller vegetasjon, med unntak av der sonene overlappes av regulert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og/eller hensynssone H410.

Før igangsetting av byggetiltak som grenser til hensynssonen skal hensynssonegrensen merkes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:

- Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnett og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.
- Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av gang- og sykkelveg fra Nordmeliakrysset til Vassrudkrysset (S3 i kommuneplanens arealdel). Rekkefølgekravet kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.

9.2 Før brukstillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/ parkering, og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL §§ 27-1 – 27-4.

9.3 Før nye fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

9.4 Flom- og overvannsplan skal legges til grunn for prosjektering av ny bebyggelse, veg, vann- og avløp, bekkekryssinger, stikkrenner samt flomsikring og overvannshåndtering innen planområdet. Disse tiltakene må etableres ved opparbeidelse av infrastruktur og senest før ny bebyggelse tas i bruk innenfor området. Tiltakene må godkjennes av kommunen før utbyggingen igangsettes.

9.5 Tiltak ifm. brannberedskap skal etableres før bebyggelsen tas i bruk. Behov for brannhydranter skal vurderes når det søkes om nye delstrekninger for veg og/eller VA. Kommunens retningslinjer og veiledere skal følges.

9.6 Søknad om tillatelse til tiltak skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep /byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer.

Tillegg:

Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området. 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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.