

Reguleringsbestemmelser for SISSELROTKAMPEN HYTTEOMRÅDE, TOTEN ALMENNING LODD NR. 3 Østre Toten kommune

Datert: 25.11.2011

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Pbl. § 25, 1.ledd nr.1: Byggeområde for fritidsbebyggelse (H 1 – H9)

Pbl. § 25, 1.ledd nr.6: Spesialområde

Friluftsområde på land
Skogen mellom hyttene FR
Turstier – FR 1 og FR 3, kunstig dam – FR 2,
strandsone – FR 4
Private kjøreveger
 Hovedvegen (HV)
 Interne adkomstveger (V1 – V 9)
Privat parkeringsplass (P 1)
Vannforsyning (VF 1 -10)

§ 2 GENERELT

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av plan- og bygningsmyndighetene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og dens forskrifter.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Kulturminner

1. Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturvern avdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelse.

Landskap, terreng, bebyggelse

2. Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

Bebyggelse skal i form, størrelse, fargebruk og tilpasning til landskapet og utvikles på en slik måte at hovedpreget og kvalitetene i området opprettholdes. De praktiske konsekvensene av dette følges opp i de aktuelle byggesaker.

Renovasjon og drikkevann

4. Avfall fraktes til nærmeste container.

5. Det kan ikke legges inn vann i hyttene uten at det er gitt utslippstillatelse. Eneste form for utslipp av avløpsvann som kan tillates er utslipp av rensset gråvann fra enkelthytter. Avstand fra utslippstedet for rensset gråvann til nærmeste vannkilde/borebrønn skal minimum være 30 meter. Tabell 1 gir en oversikt tillatte avløpsløsninger for enkelthytter.

Dersom det ikke er innlagt vann skal gråvannet skal gå til en synkefum som er fylt med egnet filtermateriale, og deretter til spredning i et tilkjørt sandfilter. Dette er eneste tillatte løsning uten krav til søknad om utslippstillatelse.

For å få godkjenning for innlagt vann, stilles det krav til at gråvannet renses i et prefabrikkert gråvannrensseanlegg. Fra renseanlegget må vannet ledes til et kunstig oppbygd utslippsfilter med tilkjørt sand. Denne løsningen er søknadsplikt, og den som utformer og prosjekterer avløpsløsningen må ha nødvendig hydrogeologisk kompetanse, samt kompetanse om rensing av avløpsvann i jord.

Tett tank for oppsamling av avløpsvann (svartvann- og/eller gråvann) kan ikke benyttes uten at det er gitt utslippstillate. Både for hytter med og uten innlagt vann kan tett tank tillates som avløpsløsning for enkelthytter. Se tabell 1 for krav til størrelse på oppsamlingstank og tømmehyppighet ut fra type løsning med tett tank.

Toalettløsninger som kan tillates er vannklosett, biologisk toalett eller forbrenningstoalett. Ved bruk av vannklosett er tilknytning til tett oppsamlingstank eneste tillatte løsning. For biologiske toaletter skal urinen fordampes og det faste avfallet (ekskremitter og papir) brytes ned til kompost før innholdet kan tas ut. Tømming må skje på en helsemessig forsvarlig måte. Ved bruk av forbrenningstoaletter (basert på elektrisk oppvarming) skal ekskremitter og papir forbrennes, mens urinen fordampes.

Tabell 1. Oversikt over avløpsløsninger for hyttene ved Sisselrotkampen som kan tillates. Det angis hvilke løsninger som er søknadspliktige, og for løsninger med tett oppsamlingstank, er det krav til volum av tanken, og krav til tømmefrekvens.

Beskrivelse av avløpsløsning	Søknads-pliktig	Minimum volum i tett tank, m ³	Krav til tømmefrekvens og kontroll pr år
Ikke innlagt vann, gråvann til synkefum og filtergrøft Biologisk toalettløsning	Nei	-	-
Ikke innlagt vann, gråvann til synkefum og filtergrøft Kun WC(sortvann) til tett tank	Ja	2	2
Ikke innlagt vann, ikke utslipp Både WC og gråvann til tett oppsamlingstank	Ja	3	2
Innlagt vann, ikke utslipp Både WC og gråvann til tett oppsamlingstank	Ja	6	2
Innlagt vann, prefabrikkert gråvannrenselseanlegg. Kun WC(sortvann) til tett oppsamlingstank	Ja	2	2

Innlagt vann, prefabrikkert gråvannsrenseløsning Biologisk toalettløsning	Ja	-	-
Kun gråvann til tett tank - innlagt vann	Ja	6	2
Kun gråvann til tett tank - ikke innlagt vann	Ja	3	2

6. Det skal være inntil 10 vannkilder, men minimum 2, i form av borehull med håndpumper som skal fungere som felles vannposter. Brønnene skal gjerdes inn i en radius på 3 m fra brønntoppene. Det er ikke tillatt med utslipp nærmere enn 30 meter fra brønnene. Felles vannforsyning må godkjennes av Mattilsynet. 10 delområder er regulert til vannforsyning (VF 1 - VF 10).

Det kan tillates boring av borebrønner til drikkevannforsyning til enkelthytter. Det må søkes om tillatelse til brønnboring i Østre Toten kommune.

7. Før det kan gis utslippstillatelse som innebefatter tillatelse til utslipp til tett tank, skal det foreligge godkjent adkomst for septikkbil, for den spesifikke hytteeiendommen.

§ 4 BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1) PLANLAGT FRITIDSBEBYGGELSE

1. Planen omfatter punktfester for 103 nye hytter. For hver hyttetomt skal det settes ned et fastmerke/ senterpel etter koordinatlista i reguleringsplanen (jfr. § 4, punkt 7) og utstedes målebrev med disse koordinatene for hver tomt. Bebyggelsen på tomta skal ligge innenfor en sirkel med radius 12,5 meter fra fastmerket. Bebyggelsen og øvrige tiltak, som for eksempel etablering av avløpsanlegg, skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.

2. På hver tomt tillates et totalt bruksareal (BRA) inkludert terrasser på inntil 125 m². Bebyggelsen kan oppføres som en bygningskropp (hytte/ uthus under samme tak) eller inntil 3 separate bygninger (hytte, anneks , uthus/do). Dersom bebyggelsen oppføres som flere frittstående bygninger, skal disse plasseres i tunform med en maksimal avstand på 12,5 meter fra fastmerket.

I de tilfeller der det er beviselig vanskelig byggegrunn innenfor 12,5 meters radius fra tomtefestet i vedtatt reguleringsplan, kan tomtefestet flyttes inntil 5 m fra vedtatt tomtefeste. Samlet bebyggelse på festet skal likevel bygges innenfor en radius på 12,5 m målt fra nytt fastpunkt.

Ved avvik av inntil 5m fra tomtefeste i vedtatt reguleringsplan, må utbygger kontrollere at ingen hytter plasseres slik at det fører til redusert utsikt for nabohytter og til uheldige naturinngrep i forhold til plassering på vedtatt tomtefeste.

3. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader. Bygninger innenfor en og samme tomt skal ha samme takvinkel.

Tak og fasader skal ha mørke eller jordfargede og matte farger.

Høgde på grunnmur må ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.
Gesimshøgden skal ikke overstige 280 cm over topp grunnmur.
Hovedbygget skal ha møneretning parallelt med terrenget.

4. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.
Vegetasjonen skal ikke fjernes fra tomta i større utstrekning enn det som er nødvendig for oppføring av bebyggelsen.

Hytteiere kan ikke selv foreta avskoging innen tomteområdet uten tillatelse fra almenningen.

Det er ikke tillatt å gjerde inn områder. Dersom det ut fra spesielle forhold dispenseres fra denne bestemmelsen, skal eventuelt gjerde oppføres i tre og ha mørk og matt farge. Det er en forutsetning at eventuell oppføring av gjerde ikke skal være til hinder for fri ferdsel gjennom området. Almenningen må godkjenne gjerdningen.

6. Situasjonsplan

Som grunnlag for byggemelding, skal det for hver tomt utarbeides en situasjonsplan som skal godkjennes av kommunens bygningsmyndigheter. Byggesøknad skal på forhånd være behandlet og godkjent av allmenningsstyret.

Situasjonsplanen skal tegnet på nyeste grunnkart i målestokk M = 1 : 500 eller i M = 1 : 1000vise innmålt punktfeste (jfr. § 4.7), plassering av hytte/ uthus innen 12.5m radius fra punktfestet, aktuelt byggetrinn og eventuell planlagt framtidig bebyggelse, eksisterende og byggemeldte nabohytter, grense mot urørt mark, uteplass/terrasse, adkomst og biloppstillingsplass.

Adkomst og en biloppstillingsplass kan tillates for den enkelte tomt, jfr. § 6, punkt 2.

7. Punktfester med koordinater for den enkelte hyttetomt, tomt.

Punktfestene skal markeres med fastmerke/ senterpel på hver tomt før byggemelding.

NR	X	Y	NR	X	Y		
H 1	1	284926	8718	8	285822	8474	
	2	961	721	9	858	453	
	3	997	716	H 5	1	904	640
	4	285401	708	2	855	652	
	5	068	700	3	815	654	
	6	096	694	4	763	665	
	7	140	689	5	726	663	
	8	175	682	6	724	694	
	9	251	653	7	754	740	
	10	205	659	8	802	715	
	11	200	629	H 6	1	686	824
	12	163	632	2	637	807	
	13	256	603	3	663	782	
	14	263	566	4	640	745	
	15	209	561	5	610	772	
	16	172	568	H 7	1	893	713
	17	125	584	2	945	700	
	18	089	612	3	985	691	
	19	064	633	4	286018	665	
	20	028	654	5	057	652	
	21	284999	673	6	090	635	

22	960	672	7	135	626		
23	919	680	8	174	620		
H 2	1	285657	8258	9	144	659	
	2	690	257	10	112	690	
	3	714	286	11	074	698	
	4	747	304	H 8	1	285898	8871
	5	791	306	2	924	856	
	6	824	301	3	949	847	
	7	839	336	4	981	832	
	8	791	344	5	286018	823	
	9	710	389	6	050	807	
	10	665	402	7	047	751	
	11	608	397	8	008	760	
	12	564	398	9	285970	760	
	13	519	390	10	956	793	
	14	540	353	11	925	809	
	15	570	332	12	891	821	
	16	617	311	H 9	1	852	850
	17	628	366	2	817	861	
	18	668	351	3	793	881	
	19	781	403	4	765	895	
	20	824	393	5	719	900	
H 3	1	887	579	6	688	918	
	2	857	559	7	669	876	
H 4	1	770	561	8	705	863	
	2	717	541	9	756	850	
	3	679	509	10	786	828	
	4	698	471	11	814	808	
	5	740	495	12	784	793	
	6	775	514	13	754	811	
	7	787	481				

§ 5 SPESIALOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

FRILUFTSOMRÅDER

Skogen mellom hytteområde H1- H9 og innen disse områdene (FR)

Skogsdrift – beiting

Skogen skal primært drives slik at den er tilpasset friluftinteressene. Hogstflater er ikke tillatt. Vegetasjon og skogbunn skal bevares. Skjøtselshogst og tynning er tillatt for å oppnå et livskraftig og attraktivt skogsområde ut fra hytte- og friluftinteressene. Beiterettigheter opprettholdes innen området.

Friluftsområde FR 1

Området er et gammelt råk gjennom området som skal bevares som tursti.

Friluftsområde FR 2

Innenfor området kan det anlegges dam. I området kan det fjernes masser og anlegges demning. Nærmere planer for området må godkjennes av NVE.

Friluftsområde FR 3

I området skal det opparbeides tursti ned til Hutjern.

Friluftsområde FR 4

Standsonen - generelt

Det er ikke tillatt å bygge private brygger, båtopplagsplass, naust eller andre anlegg som begrenser allmenn bruk av strandsonen eller endrer preget av skogsmark og natur. Båter skal ikke legges langs stranda unntatt i felles, godkjent båtopplagsplass.

Båtplass/ badeplass

Innenfor Friluftsområde FR 4 kan det bygges felles båtopplagsplass for inntil 10 robåter til felles bruk for de nye hytteeierne i hytteområdet.

Det kan også etableres badeplass med felles badebrygge/ båtstø i området. En eventuell bade brygge skal kunne brukes av allmennheten.

Både eventuell båtopplagsplass og badebrygge/ båtstø er meldepliktige tiltak og byggemelding med situasjonsplan skal leveres kommunens byggesaksmyndigheter.

Privat kjøreveg (HV)

Hovedveien gjennom området er regulert med 8 m bredde og skal opprettholdes med dagens standard og bruk.

Private kjøreveger (V1 – V9)

1. De nye regulerte kjørevegene gir adkomst til nye hytter og kan brukes til nødvendig hogsttransport. Vegene er regulert med 8 og 6 m bredde og kan opparbeides med 4 og 3 m bredde. Veger skal ha maksimum stigning 1: 8 over kortere strekninger.

2. Vegene skal tilpasses terreng og vegetasjon. Møteplasser kan tilpasses der terrenget ligger til rette for det. Veger legges lett i terrenget, og det skal foretas tildekking/ tilsåing av skjæringer/fyllinger etter avsluttet anleggsarbeid.

* * * * *