



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIKSETRA MED LØYPETRASÉ OG ADKOMSTVEI (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25. januar 2017

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Målsettingen med reguleringsforslaget er en helhetlig plan som bedre tilrettelegger Eiksetraområdet for allmennheten. Dette innebærer gode atkomst- og parkeringsforhold, samt tilrettelegging for utvikling av anlegg og aktiviteter innenfor friluftsliv og idrett i et langsiktig perspektiv, samtidig som hensyn til natur- og kulturverdier ivaretas.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-903-10

§ 1-3. Reguleringsformål

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr. 1.)

- Fritids- og turistformål
- Skianlegg – snøproduksjonsanlegg
- Skianlegg - skiskytterbane
- Nærmiljøanlegg – idrettsanlegg
- Andre idrettsanlegg – klubbhus og sanitæranlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 2.)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl § 12-5 nr. 5.)

- LNF

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl § 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER (Pbl §12-5 Jf. §11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl §11-8a)

- Ras- og skredfare (H310)
- Skytebane (H360)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Frisikt (H140)

Sone med angitte særlige hensyn (Pbl. § 11-8c)

- Hensyn friluftsliv (H530)
- Bevaring av naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

Båndleggingssone (Pbl § 11-8d)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for områdene o_BFT1-2, o_BNA1, 2, 4, 6–11, f_BSA_SB1 o_BKT1, o_BAI1, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak for vertskapsbolig, hytter og brygge innenfor områdene o_BFT1-2, o_BNA1, 2 og 4 og o_VFS1, må det være søkt og gitt tillatelse fra Miljødirektoratet i tråd med håndbok 30-2011, Forvaltning av statlig sikrede friluftsområder.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- b) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for følgende tiltak, innenfor planområdet:
 - økt overnattingskapasitet på Eiksetra turisthytte
 - ombygging av turisthytta
 - oppføring av vertskapsbolig
 - sanitærbygningerskal det være etablert nytt avløpsanlegg/renseanlegg
- c) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.

§ 2-3. Utforming og estetikk

- a) Tiltak innenfor hele planområdet skal ha en utforming som fremstår estetisk, både sommer og vinter.
- b) Ny bebyggelse må utformes med hensyn til landskapet og bygningsmiljøet for øvrig.
- c) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- d) Fasadematerialer og fargebruk skal i likhet med den arkitektoniske utformingen harmonere med omgivelsene
- e) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

§ 2-5. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg skal så langt det er mulig integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

§ 2-6. Vei, vann- og avløpsanlegg

- a) Restutslipp fra avløpsløsninger, skal ikke slippes ut i Garsjø, Sogna eller bekker som leder til disse.
- b) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- c) Fyllinger skal revegeteres eller steinsettes.
- d) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2m. Støttemurer skal oppføres i stedegent materiale.

§ 2-7. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer for områdene o_BFT1-2, o_BAI1, o_BKT1, o_SPP1-2, f_SPP1, o_SKV2, f_SVT5 og 7.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-8. Støy

a) Generelt for planområdet

Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

b) Støy fra skiskytterbane

Støy fra skiskytterbane skal overholde anbefalt grenseverdi i Miljøverndepartementets retningslinje T – 1442/2012: $L_{A_{\text{imax}}}$ 60dB ved bolig. Dette kravet gjelder også for fritidsbebyggelse.

c) Støy fra snøproduksjonanlegg

Ved implementering av ny teknologi for snøproduksjon, skal støy fra snøproduksjonen vurderes og godkjennes av Lier kommune før teknologien kan tas i bruk.

§ 2.9 Geoteknikk

Der det bygges i områder med torv/myr, skal denne masseutskiftes med gode sand- og grusmasser.

§ 2-10. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, nærmiljø- og trafikkanlegg.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-11. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Bebyggelse og anlegg

Definisjoner

a) Turisthytte:

Bygning med overnattingsmuligheter, bevertning og oppholdsrom. Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

b) Vertskapsbolig:

Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger, skal ikke benyttes. Gesimshøyde skal ikke overskride 5 meter og mønehøyde skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks bebygd areal m²-BYA: 120 m². Vertskapsboligen skal tilpasses tilliggende bygningers arkitektur.

c) Sanitærbygg:

Bygning som inneholder toaletter, dusjrom, garderober, badstue og vaskerom. Gesimshøyde skal ikke overskride 3 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

d) Låve/Lagerbygning: Bygning med drift- og lagringsmuligheter tilknyttet fritids- og turistformålet. Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng

e) Hytter:

Bygning til enkel overnatting, uten innlagt vann og avløp. Maks høyde skal ikke overskride 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks bebygd areal m²-BYA: 25 m²

f) Lavvoer:

Enkel teltlignende konstruksjon med duk eller av tre, uten innlagt vann eller avløp. Maks høyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

g) Gapahuk/værskydd:

Byggverk i trematerialer, opprinnelig ment for enkel overnatting, med minst en åpen vegg. Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overskride 4 meter.

§ 3-1-1. Fritids- og turistformål (o_BFT1-2)

a) Innenfor område o_BFT1-2 kan det tilrettelegges for tiltak i tråd med fritids- og turistformålet

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %.

c) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 2 m målt vertikalt.

§ 3-1-2. o_BFT1

- a) Innenfor område o_BFT1 (Sagen) kan det blant annet oppføres bygninger til overnatting, samlingsrom, kjøkken og sanitærbygg. Gesimshøyde skal ikke overskride 3 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det kan oppføres inntil 4 hytter i tunløsning, lavvoer og gapahuker/værskydd.
- c) Eksisterende bygning (Sagen) tillates ominnredet til enkelt opphold og overnatting. Sagen i bygningen tillates bevart.

§ 3-1-3. o_BFT2

- a) Område o_BFT2 kan det blant annet oppføres turisthytte, vertskapsbolig, carport/garasje, sanitærbygning og driftsbygning for lagring av utstyr til drift av turisthytta, med tilhørende områder.
- b) Det kan oppføres lavvoer og gapahuker/værskydd.
- c) Ny bebyggelse må utformes med hensyn til landskapet og bygningsmiljøet for øvrig. Terreng rundt bygninger skal tilbakeføres til opprinnelig terreng og beplantes med naturlig vegetasjon.
- d) Fasadematerialer og fargebruk skal i likhet med den arkitektoniske utformingen harmonere med omgivelsene.

§ 3-1-4. Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT)

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) er 40 %.
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3-1-5. Skianlegg – snøproduksjonsanlegg (o_BSA-SA1-4)

Lysløypetrasé

- a) Lysløypetraséen etableres med bredder som vist på plankartet. Traséen kan utvides i utforkjøringene og i vanskelige partier.
- b) Linjestrekket skal henge minimum 5m over bakken.
- c) Løypa skal ha egnet dekke.
- d) Lysløypetrasé med tilstøtende arealer skal istandsettes etter anleggs- og vedlikeholdsarbeider.

Snøproduksjonsanlegg

- e) Langs lysløypetraséen o_BSA-SA1-4 tillates det anlegg for kunstsneøproduksjon med hydrantuttak langs strekningen. Rør og kabler skal graves ned. Det skal ikke etableres hydrantuttak på eiendom 68/49.

- f) Snøproduksjonsanlegget skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng og skal istandsettes etter anleggsarbeider.
- g) Snøproduksjon skal ikke foregå i områdene o_BNA5 og o_BSA-SA1- 3 når det er sterk vind og fare for nedising av nærliggende hytter.
- h) Produksjon av kunstsno kan foregå i månedene oktober – mars.
- i) Maksimalt 12 døgn i strekk. Minimum 3 helger (lørdag og søndag) per måned skal være uten snøproduksjon.
- e) Uttak: Inntil 500 kubikkmeter vann pr. sesong, og maksimalt 100 kubikkmeter vann pr. døgn.

§ 3-1-6. Nærmiljøanlegg – idrettsanlegg (o_BNA1- 11)

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 10 %.
- b) Områdene tillates tilrettelagt for enkle installasjoner i tilknytning til fysisk aktivitet, som skileik, aking, grilling, natursti, hinderløype, bading, fiske, padling og annen aktivitet tilknyttet Garsjø, m.m. Disse tillates utenfor byggegrense mot Garsjø.
- c) Områdene skal være allment tilgjengelig. Installasjonene skal plasseres og utformes slik at man hindrer privatisering rundt disse.
- d) Det tillates oppføring av gjerder innenfor områdene for å redusere konflikt mellom friluftslivformålet og beitedyr.
- e) Innenfor områdene o_BNA1,2 og 4, tillates oppført totalt 6 hytter fordelt på feltene, i tillegg til lavvoer og gapahuker/værskydd. Lavvoer og gapahuker/værskydd tillates utenfor byggegrense mot Garsjø.
- f) Planert/gruset område innenfor område o_BNA4, kan benyttes til parkering, ved særskilt behov.
- g) Nederst på område o_BNA5 skal det bygges voll mellom akebakken og vei f_SKV1. Akebakken skal også ha fysisk sikring (f.eks. voll eller gjerde) mot parkeringsplass o_SPP1. Plassering av sikringstiltakene skal fremgå av utomhusplan.
- h) Innenfor område o_BNA8 (Martinsløkka) kan det oppføres tidtakerbu med maksimal m²-BYA: 25m² Maksimal gesimshøyder på 2,5 meter, og maksimal mønehøyder på 4,0 meter.
- i) Innenfor område o_BNA10 (Martinsløkka) kan det utenfor byggegrensen oppføres:
 1. Pumpehus i tilknytning til kunstsnoanlegget, med maksimal m²-BYA: 25m². Maksimal gesimshøyder på 2,5 meter, og maksimal mønehøyder på 4,0 meter.
 2. Toalettbygg/sanitæranlegg i tilknytning til badeplass, med maksimal m²-BYA: 35m².
- j) Større terrenginngrep som planering, opp- og utfyllinger utover 1,5 meter i høyden, tillates ikke.
- k) Bygninger innenfor o_BNA8 og 10 skal tilpasses terreng og ha samme form og uttrykk.

§ 3-1-7. Andre idrettsanlegg – klubbhus og sanitæranlegg (o_BAI1)

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %
- b) Området tillates tilrettelagt for enkle installasjoner i tilknytning til fysisk aktivitet, som skileik, aking, grilling, natursti, hinderløype, og annen aktivitet tilknyttet friluftsliv og skiaktiviteter.
- c) Større terrenginngrep som planering, opp- og utfyllinger utover 2 meter i høyden, tillates ikke.
- d) Innenfor byggegrensen kan det i tillegg oppføres felles bygning for klubbhus med sanitæranlegg. Bygningen kan inneholde funksjoner/rom for blant annet tidtaking, sosiale rom, servicerom, toaletter og kiosk. Maksimal m²-BYA: 120m². GH på 4 m og MH på 6m, over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Toaletter/sanitæranlegg skal også være tilgjengelig fra utsiden.
- f) Bygningene skal ha felles adkomst fra Eikseterveien (f_SKV1), over felt o_SPP2.

§ 3-1-8. Skianlegg – skiskytterbane (f_BSA_SB)

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- b) Innenfor formålet kan det oppføres skiskytterbane med 16 blinker, åpen standplass og bygninger tilknyttet bruk av skiskytterbanen. Gesimshøyde er maks 3 meter og mønehøyde er på maks 5 meter.
- c) Naturlig vegetasjon rundt skytebanen skal beholdes for visuell skjerming mot omgivelsene.
- d) Skytebanen skal kun benyttes til trening og konkurranser i forbindelse med skiskyting, slik sporten til enhver tid er definert av Norges Skiskytterforbund.
- e) Det tillates kun bruk av standard gevær for skiskyting.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-2-1. Kjøreveg (SKV)

- a) Kjøreveg o_SKV1-2 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegskulder, avkjørsler og andre anlegg som naturlig tilhører veg.
- b) Kjøreveg f_SKV1-7 er felles veier som ligger på privat grunn. De skal være til felles bruk for allmennheten
- c) Det kan tillates etablering av bom på vegstrekningen f_SKV1 eller f_SKV7.

- d) Terrenget skal behandles varsomt. Høye skjæringer, oppfyllinger og utfyllinger skal unngås.
- e) Fyllinger ut i elver og bekker tillates ikke. Elv- og bekkeløp tillates ikke endret.
- f) Tilgrensende arealer skal rehabiliteres og området skal ryddes etter anleggsarbeider. Løse masser som ikke kan benyttes hensiktsmessig på stedet, skal fraktes ut av området.
- g) Vegetasjon skal beholdes så langt det er mulig. Tilgrensende skråninger skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 3-2-2. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT1-7)

- a) Annen veggrunn f_SVT1-4 og f_SVT6 er bruer over Sogna og ligger på privat grunn. De skal være til felles bruk for allmennheten
- b) Annen veggrunn f_SVT5 og 7 er parkeringsplasser langs Eikseterveien som ligger på privat grunn. De skal være til felles bruk for allmennheten
- c) Områdene (f_SVT5 og 7) tillates benyttet til parkering, oppstillingsplass for anleggsmaskiner, i tillegg til velteplass for tømmer i forbindelse med skogsdrift.
- d) Områdene skal holdes ryddig. Etter anleggsarbeider skal tilgrensende arealer og grøfter rehabiliteres. Løse masser som ikke kan benyttes hensiktsmessig på stedet, skal fraktes ut av området.

§ 3-2-3. Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- a) Annen veggrunn o_SVG1 er offentlig grøntareal tilknyttet snuplass og offentlig parkeringsplass ved o_SPP1.

§3-2-3 Parkering (SPP)

- a) Parkeringsplassene o_SPP1-2 er offentlige.
- b) Parkeringsplass f_SPP er felles parkeringsplass på privat grunn. Den skal være til felles bruk for allmennheten.

§ 3-3. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Friluftsmål (LNF 1-22)

Kommuneplanens bestemmelser for LNF-områder er gjeldende.

§ 3-4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a) Friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (o_VFS1-4)

Innenfor formålet tillates det anlagt brygge til friluftaktiviteter som kano, kajakk, robåt, seilbrett, bading, fiske, etc.

Bryggeanlegget skal være allment tilgjengelig, universelt utformet og tillates med landgang.

Utover dette tillates ingen utfylling, deponering eller inngrep i strandsonen.

b) Friluftsområde i sjø og vassdrag (f_VFV1-5)

Det tillates ingen utfylling deponering eller inngrep i elvestrengen.

4. Hensynssoner

§ 4-1. Sikring-, støy og faresoner

§ 4-1-1. Ras- og skredfare (H310_1-4)

Innenfor områder avsatt med hensynsone for ras- og skredfare, kan det kun tillates tiltak som kan knyttes til vei, snøproduksjon, lysløype/skiløype og skiskytterbane i de områder som er avsatt med disse formål i plankartet.

§ 4-1-2. Frisikt (H140)

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 80 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§ 4-1-3. Skiskytterbane (H360)

- a) Faresonen er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen kan det kun tillates tiltak som kan knyttes til bruk av skiskytterbanen.

§ 4-1-4. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370)

- a) Alt som ønskes etablert innenfor faresone - høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier, eksempelvis nye veier, forandring av terreng, nye bygg m.m. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 10 meter.

§ 4-2. Sone med angitte særlige hensyn

§ 4-2-1. Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynet til friluftslivet skal vektlegges. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og ferdsel i området.

§ 4-2-2. Bevaring av naturmiljø – Forbudssone mot vassdrag (H560_1- 7)

- a) Langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak. Avstanden måles fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand. Forbudet gjelder også massetak og driftsbygninger i landbruket.
- b) Forbudssonen for Garsjø er 100 meter der byggegrenser ikke fremgår av plankartet
- c) Forbudssonen for Damvannet er 100 meter
- d) Forbudssonen for Sogna er 50 meter.
- e) Innenfor forbudssonen tillates det ikke inngrep som har innvirkning på vannkant eller vassdragets naturlige løp med randsoner
- f) Det tillates ingen form for inngrep innenfor område H560_7. Det tillates heller ikke inngrep innenfor arealene o_BNA6 og 8, o_BSA-SA1-2 og o_BAI1 som vil redusere leveområdet for artene innenfor området.

§ 4-2-3. Bevaring av kulturmiljø (H570)

- a) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre gamle hustufter, steingjerder, murer, rydningsrøyser o.l innenfor området.
- b) Det er ikke tillatt å endre terrenget innenfor området.
- c) Felling av trær innenfor hensynssonen skal gjøres i samråd med kommunens landbrukskontor.
- d) Alle saker som gjelder tiltak innenfor hensynssonen må sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

§ 4-3. Båndleggingssone

§ 4-3-1. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

- a) Innenfor båndleggingssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser.
- b) Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor denne sonen uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.
