



Områderegulering av Litlgråkallen - Fjellsætra, alternativ 2 Sluttbehandling Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.05.2014

Dato for godkjenning av Bystyret :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 16.05.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kirke (Fjellseter kapell)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting, foreningshytte
- Vann- og avløpsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - o Markahytte og kurs- og konferansesenter – Skistua, T1
 - o Konferansesenter med overnatting – det tidligere messebygget på Litlgråkallen, T2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Utfartsparkering

Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

Forsvaret

Landbruk-, natur- og friluftformål

- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

- Sone med angitte særlig hensyn, bevaring naturmiljø
- Sone med angitte særlig hensyn, bevaring kulturmiljø
- Faresone, høyspenningsanlegg
- Sikringsone, nedslagsfelt for drikkevann
- Frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle retningslinjer

Det skal ikke foregå støyskapende aktivitet i området.

Ved idretts- og kulturarrangement kan høytaleranlegg tillates brukt etter godkjenning av

kommunen.

§ 3.2 Skogforvaltning og skogsdrift

Innenfor området tillates det nødvendig skogskjøtsel. Plan for skjøtselsarbeidet skal godkjennes av kommunen. All uttak av tømmer skal skje etter godkjenning av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Foreningshytte

Bestemmelsen gjelder for Studenthytta, Freidighytta og Røde Korshytta.

Ved Studenthytta tillates en boenhet tilknyttet driften av hytta.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

T1 – Skistua – markahytte og kurs- og konferansesenter

- Bygningen skal benyttes som markahytte
- Bygningen kan benyttes til kurs- og konferansesenter
- Det tillates en boenhet tilknyttet driften. Tilrettelegging for annen overnatting tillates ikke. Tilrettelegging for utleie av utstyr i forbindelse med skianlegget kan tillates.
- Utomhusarealet skal utvikles som næranlegg til Skistua.

T2 - Tidligere messebygg på Litlgråkallen – konferansesenter med overnatting

- Bygningen skal benyttes til kurs- og konferansesenter.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 o_V, veg

Området omfatter vegareal Fjellseterveien. Vegene skal være offentlige.

§ 5.2 f_V, Forsvarets vei til fjellanlegget på Gråkallen

Vegen opp til Forsvarets fjellanlegg på Gråkallen tillates utbedret og traseen tillates justert i forhold til regulert trase.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde, generelt

Området skal benyttes til rekreasjon, friluftaktiviteter og lek. Det kan opparbeides stier, løypetraséer og lysløyper i området.

Alle tiltak skal utføres varsomt med vekt på bevaring av landskapspreg og vegetasjon.

Bygninger tillates ikke oppført. Unntak kan gjøres for mindre bygg som tilrettelegger for friluftsliv og ikke hindrer bruken av området. Alle bygg, terrengendringer, konstruksjoner og anlegg, inkludert lysanlegg og nedfarter, skal godkjennes av kommunen.

Flatehogst skal ikke forekomme, og all uttak av tømmer skal skje etter godkjenning av kommunen.

Plassering av campingvogner tillates ikke.

§ 6.2 Friområde (o_FRI1)

Området skal benyttes til rekreasjon, friluftaktiviteter og lek. Det kan opparbeides stier, skitrekke og nedfarter i området. Detaljplan som viser trasé for skitrekke og nedfarter skal godkjennes av kommunen før tiltak.

§ 6.3 Friområde (o_FRI2)

Området skal benyttes til friluftaktivitet og skileik. Innenfor friområdet kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Det tillates utemøblering, informasjonstavler m.v. i tråd med områdets tiltenkte bruk. Tiltak skal vises i detaljplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 6.4 Friområde (o_FRI3)

Området kan benyttes til friluftaktiviteter. I området kan det opparbeides enkle sitteplasser.

Noe utfylling i Blomstertjønnna tillates etter godkjenning av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det gjøres geotekniske undersøkelser og undersøkelser av naturmangfoldet i området som blir berørt.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftslivsområde (LNF)

Innenfor LNF-områdene kan det tillates tilretteleggingstiltak som inngår i kommunens overordnede markaforvaltning i form av markaplan og sti- og løypeplan.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Området kan benyttes til fiske. Badeaktivitet er ikke tillatt.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Bestemmelsesområder med angitte særlige hensyn

Plankartet viser bestemmelsesområder med følgende angitt særlige hensyn.

§ 9.1.1 Bevaring kulturminner (H570)

Innenfor avsatte hensynssoner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette skjer.

§ 9.1.2 Naturvernområde – naturreservat (H560_1)

Innenfor avsatte hensynssone gjelder vernebestemmelsene for Bymarka naturreservatet, i tillegg til forvaltningsplan for Bymarka naturreservat.

§ 9.1.3 Biologisk mangfold (H560_3 - H560_4)

Innenfor områdene tillates det tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, men tiltak skal gjøres så skånsomt som mulig i forhold til hensynene sonene skal ivareta.

§ 9.2 Nedslagsfelt for drikkevann

I nedslagsfelt for drikkevann tillates ikke aktivitet som kan forurense drikkevannskilden.

§ 9.3 Frisiktsone vei

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

§ 10 ANLEGGSPERIODEN

Det skal utarbeides miljøplan for anleggsarbeidet. Plan for anleggsfasen skal sikre at sårbare områder og verdifulle forekomster ikke benyttes til mellomagring av masser, dumping av overskuddsmasse eller lignende. Dette gjelder spesielt våtmarksområder, myrer/sumpmark og naturlig eng.

I anleggsperioden skal:

- det unngås kjøring med maskiner i bakkemyrer på barmark
- kulverter utformes slik at fisk fortsatt kan vandre fritt
- det tilstrebes å bruke stedege masser i fyllinger og la alle sår i terrenget revegeteres naturlig

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets "retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen", T-1520 og Miljøverndepartementets "retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen", T-1442/2012, legges til grunn.

Vedlegg: temakart