

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Søndre Langvika ved Langsjøen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 3425 20210200

10.3.23

1. Planens hensikt

Planen skal legge opp til å heve den tekniske standarden for den etablerte fritidsbebyggelsen i området ved å gi rammer for etablering av kjøreveg, løsninger for vann og avløp samt øvrige tiltak på bebyggelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming og fargevalg som harmonerer med omgivelsene.

Bebyggelsen skal kles med tre og ha overflater i jordfarger. Tak skal utføres i ikke-reflekterende materialer. Det er tillatt å montere solcelle på vegg samt på tak, enten som taktekkning eller oppå eksisterende taktekkning. Solcellepanelet skal ha en mørk og matt farge, og minst mulig reflekterende overflate.

2.2 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget. Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt som mulig. Areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal revegeteres ved naturlig gjenvekst fra stedegne toppmasser.

2.3 Overvannshåndtering

Alle enkelttomter skal håndtere eget overvann på egen tomt. Overvann fra fellesområder skal ledes til etablerte vannveger for overvann.

Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK17.

2.4 Teknisk infrastruktur

Det tillates innlegging av vann, samt framføring av elektrisk strøm, til bebyggelsen i planområdet. For boenheter der det legges inn vannforsyning, kreves det etablering av godkjent veg- og avløpsløsning.

Framføring av elektrisk strøm skal skje gjennom etablering av jordkabler, fortrinnsvis i inngreppsna for vegen (KV1/AVG).

2.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet Fylkeskommune eller Sametinget, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.6 Parkering

For hver fritidsbolig skal det opparbeides 1 parkeringsplass. For fritidsboliger i område FBF1 og FBF2 skal parkering etableres på egen tomt. For fritidsbolig FBF3 skal det etableres parkering i område P1.

2.7 Dokumentasjon

Med byggesøknad for bebyggelse på tomt skal det følge en situasjonsplan i M=1:500 som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer og parkeringsløsning. Valg av farger på bebyggelsen skal gå fram av byggesøknaden.

Høyde på topp grunnmur skal fastsettes med høydekote og gå fram av byggesøknaden.

Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomte der bygninger og terrengbearbeiding vises.

For alle tiltak som berører fylkesveg, skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

2.8 Hensyn til hekkende fugl

Hogst i planområdet er ikke tillatt i perioden fra 1. mai til 31. juli.

2.9 Fremmede arter

Ved utbygging av planområdet skal det sikres at det ikke tilføres fremmede arter jf. forskrift om fremmede organismer.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Terrengendring

Opprinnelig terreng i områder regulert til fritidsbebyggelse skal ikke endres mer enn 0,7 meter med oppfylte masser.

Utvendig belysning

Utvendig belysning skal rette seg mot inngangsparti og gangareal. Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendige fasader tillates ikke.

Inngjerding

Dersom det skal etableres gjerder rundt hytter, skal summen av bebygd og inngjerdet areal maksimalt utgjøre 40 % av arealet for hver tomt. Gjerder skal utformes og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan komme til skade.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (FBF1 – FBF3)

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 200 m² bebygd areal (BYA). Bebygd areal skal beregnes i henhold til enhver tids gjeldende byggeforskrifter. Det skal settes av 2 biloppstillingsplass pr. tomt som inngår i bebygd areal (BYA). En biloppstillingsplass beregnes til 18 m², jf. gjeldende veileder om grad av utnytting.

I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes med inntil 20 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk.

Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. tomt, hovedbygning, uthus og annek. Maksimal størrelse på uthus = 25 m² bebygd areal (BYA). Maksimal størrelse på annek = 30 % bebygd areal (BYA). Frittliggende sidebygninger skal plasseres med tunvirkning, og som hovedregel ikke i større avstand enn 4 meter fra hovedbygning.

Tillatt maksimal gesimshøyde er: - hovedbygning 3,2 m - ev. sidebygning 2,8 m. Tillatt maksimal mønehøyde er: - hovedbygning 4,8 m - ev. sidebygning 4,2 m.

Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.

Det tillates innlegging av elektrisk strøm.

3.1.3 Uthus/naust/badehus (UNB1)

I området tillates det etablert ett naust med maksimal størrelse på 20 m² BYA. Maksimal gesimshøyde = 2,7 meter og maksimal mønehøyde = 4,0 meter. Naustet skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 27 grader. Takteking skal utføres i torv. Vegger skal utføres i tre. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter. Høyere synlig grunnmur kan godkjennes på begrensede deler av bygning mot sjø. Utvendig, synlig grunnmur skal være utført i naturstein.

Det tillates ikke etablert gjerder eller andre innretninger som hindrer allmenn ferdsel i strandsona.

Naust tillates kun til oppbevaring av båt og redskap.

3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA1)

I området tillates det etablert nettstasjon.

3.1.5 Vannforsyningsanlegg (VF1)

I området tillates det etablert grunnvannsbrønn for vannforsyning.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Avkjørsel fra Tolgaveien.)

Avkjørsel fra Tolgaveien skal utformes i tråd med krav i håndbok N100 når det gjelder geometri og krav til frisikt. Tiltak som berører fylkesvegen skal godkjennes av Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune

3.2.2 Kjøreveg (o_KV1, KV1)

Kjøreveg skal opparbeides som vist i plankart og i henhold til håndbok N100, veg- og gateutforming (Statens vegvesen). Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger og kabler kan legges i kjørevegen.

KV1 reguleres med samlet kjørebanebredde 3,5 meter, og skal opparbeides med grusdekke.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG/AVG)

Tekniske anlegg / infrastruktur (Va- og avløpsledninger) kan etableres innenfor annet vegareal. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering. Skjæringer- og fyllingsskråninger skal revegeteres ved naturlig gjenvækst fra stedege toppmasser.

3.2.4 Parkering (P1)

Parkeringsplassen skal nyttes som parkeringsplass for hytte merket FBF3 på plankartet, samt for besøkende til de øvrige hyttene i området.

3.3 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Området skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. I LNFR-områdene kan det plasseres kabelgrøfter for elforsyning, vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1 Sikringssone for grunnvannsforsyning (H120_1)

Sikringssonen omfatter område avsatt til framtidig drikkevannsforsyning. I området kan det bores etter drikkevann og anlegges brønnhus for privat fordelingsnett. Dersom det ved prøveboring viser seg umulig å plassere brønn innenfor det angitte området, kan de flyttes til andre områder regulert til LNFR.

Tilhørende lednings-/fordelingsnett tillates etablert.

Det er ikke tillatt med tiltak som kan tenkes å forringe vannkvaliteten eller påvirker brønnen på en negativ måte i dette området. Følgende gjelder for aktiviteter innenfor hensynssonen, for å beskytte drikkevannskilden:

- Det er ikke tillatt med utslipp fra avløpsanlegg innenfor hensynssonen.
- Det er ikke tillatt med punktutslipp til grunnen av avløp eller kjemikalier innenfor hensynssonen.
- Kjemikalier skal lagres og håndteres forsvarlig for å unngå uhell med utslipp innenfor hensynssonen.
- Eventuelle hendelser med kjemikaliesøl må håndteres umiddelbart for å unngå forringelse av grunnvannskvaliteten.
- Avfall skal ikke deponeres innenfor hensynssonen.
- Kloakkslam, ev. kompostert materiale fra biodo og utedo skal ikke deponeres innenfor hensynssonene.
- Eventuelle byggetiltak innenfor hensynssonen må utføres slik at utslipp til grunn og grunnvann ikke forekommer.

4.1.2 Sikringssone frisikt (H140_1-2)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

4.1.3 Aktsomhetsområde for flom (H320_1)

Det er avsatt faresone knyttet til Langsjøen som vist på plankartet. Faresonen er lik aktsomhetskartet for flom fra NVE. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før det dokumentert at området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2.

4.1.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370_1)

Faresone for høyspent omfatter fareområdet langs eksisterende høyspentlinje. Innenfor faresonen tillates ikke etablering av bebyggelse for permanent eller varig opphold. Ved flytting av høyspentlinjen, eller omlegging til jordkabel, skal faresonen fastsettes av linjeeier.

4.1.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Automatisk fredete kulturminne er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor båndleggingssone for bevaring av kulturminner (H730_1) er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter etablering av vann- og avløpsløsninger skal det foreligge godkjent teknisk VA-plan i henhold til gjeldende kommunal VA-norm.

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av ny veg KV1, skal tiltak som berører fylkesvegen, herunder utforming av ny avkjørsel jfr. krav i bestemmelse 3.2, godkjennes av Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune