



## DETALJREGULERINGSPLAN HØ17 – Leithaugen hytteområde PLANBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret i sak xx/xxxx av xx.xx-xxxx

Plan-ID: 1866\_202301

Dato: xx.xx-xxx

Dato for siste revisjon: -

Dato for kommunestyrets vedtak: xx.xx.xxxx

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan: -

*(Red.anm.: Rød tekst er ny tekst, overstrøket tekst tas ut)*

### I

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

---

### II

I medhold av pbl. § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr. 1)

- BFR1-BFR3 Fritidsbebyggelse (SOSI: 1120)

- BUH1 Fritids- og turistformål (SOSI: 1171)

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)

- o\_SV1- f\_SV2 Kjøreveg (SOSI: 2011)

- o\_SVG1-o\_SVG2, SVG3 Annen veigrunn-grøntareal (SOSI: 2019)

- SPA1- SPA2 Parkering (SOSI: 2080)

#### 3. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, nr. 3)

- LN1-LN2 Naturformål av LNFR (SOSI: 5120)

#### 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, nr. 6)

- V1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (SOSI: 6001)

---

### III

I medhold av pbl. § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr. 1)

1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-3:

- a) *Det tillates oppført inntil 8 private fritidsboliger.*
- b) *Størrelse på bebyggelse, bebygd areal, settes til maks. BYA=110 m2 inkludert uthus/bod pr hytteenhet. Maks BYA for hytta skal være 90m2*
- c) *Maks tillatt utnyttelse innenfor område BFR1 er BYA=110m2, BFR2=110m2 og BFR3=660m2*
- d) *Maks tomtestørrelse 600m2*
- e) *Bebyggelsen tillates oppført med maks mønehøyde 1 ½ etg. 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m. Møne og gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene. Møneretningen skal tilpasses slik at den ikke blir dominerende i terrenget. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 15°*

- og 30°, tilpasset hyttens hovedform. Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har matt og mørk virkning. Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig.
- f) Naturkvalitetene på tomte skal tas i hensyn. Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling tilpasset til naturområdet rundt. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
  - g) Det skal opparbeides minst 1,0 parkeringsplass pr. hyttetomt. For BFR1 i området SPA\_1, BFR2 som en veilomme i tilknytning til veisystemet og for BFR3 innenfor infrastrukturene H410\_1.
  - h) En av fritidsboligene kan benyttes til bopel i forbindelse med helårsdrift av området BUH1.
  - i) Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrensene ikke er inntegnet tillates bebyggelse inntil formålsgrensen.

#### 1.2 Utleiehytter BUH1:

- a) Det tillates oppført inntil 5 utleieenheter.
- b) Det tillates oppført et servicebygg/gapahuk/grillhytte/bålplass/sauna o.l.
- c) Maksimal tillat utnyttelsesgrad innenfor området er BYA = 350 m<sup>2</sup> inkludert terrasser. Maks størrelse pr hytteenhet er BYA=60m<sup>2</sup>.
- d) Bebyggelsen skal være ensartet med god kvalitet i arkitektur og estetikk.
- e) Bebyggelsen tillates oppført med maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m. Møne og gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene.
- f) Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrensene ikke er inntegnet tillates bebyggelse inntil formålsgrensen.
- g) Det skal opparbeides minst 1,0 parkeringsplass pr. utleieenhet innenfor område SPA2.
- h) Minimum gulvhøyde: kote +4,50 m.o.h (NN2000)

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 2)

#### 2.1 Skjæringer og fyllinger:

Skjæringer og fyllinger skal dekket med jord, tilsås og gis en tillatende utforming.

#### 2.2 Vei o\_SV1SKV1:

Ømfatter eksisterende fylkesvei.

#### 2.3 Vei f\_SV2SKV2:

- a) Felles avkjørsel for BFR1-BFR3 og BUH1.
- b) Grusvei med enkel standard.
- c) Oppstillingsplass for bil for BFR2 kan opparbeides som veilomme i tilknytning til
- d) Mindre avvik for veiutforming av privat veisystem tillates.

#### 2.4 Annen veggrunn o\_SVG1, o\_SVG2 og SVG3:

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

#### 2.5 Parkering:

- a) SPA1- parkeringsplass for BFR1, samt området avsatt til felles renovasjon og evt. trafo. **Trafo må ligge i minimum 10 meters avstand fra regulert senterlinje på fv. 7634**
- b) SPA2 - parkeringsplass for BUH1.

#### 2.6 Avkjørsel:

- a) Atkomst AV er vist på plankart med retningspil
- b) AV1 - avkjørsler til BFR1
- c) AV2 – avkjørsel til BUH1. Benyttes kun ved behov i forbindelse med nødvendig service av overnattingsstedet.
- d) Mindre tilpasning av avkjørsel plassering er tillatt.

## 3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL(PBL 12-5, nr. 3)

#### 3.1 Naturområde LNF1-LNF2:

- a) *Det er ikke tillatt å gjøre andre varige tiltak enn å bygge ut en enkel sti, evt. i bratte partier etablere trapper.*
- b) *Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor området, forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak.*
- c) *Eksisterende terreng og opprinnelig vegetasjon skal bevares. Rydding av tilvekst fra de siste ti-år og vanlig skjøtsel er tillatt.*
- d) *Allmenn ferdsel i strandsonen skal ivaretas.*
- e) *Innenfor LN2 tillates det oppført enkle installasjoner som platting, benker, bål plass, o.l.*
- f) *Det tillates opparbeidelse av et enkelt sti til hvert av hyttene.*

#### **4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 12-5, nr. 4)**

4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, V1:

*Innenfor området er det tillatt utlegging av en felles flytebrygge.*

#### **5. HENSYNSONER**

5.1 Frisikt H140\_1-H140\_2:

*Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner.*

5.2 Infrastruktursone H410\_1:

*Område avsatt til utarbeidelse av snuplass og parkeringsplass til BFR3, samt felles avløpsanlegg.*

5.3 Hensynsone H74030\_1 rundt automatisk fredet kulturminne ID27716-1.

---

### **IV**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

#### **1. Dokumentasjonskrav:**

- a) *I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.*
- b) *I forbindelse med byggesøknad skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, som skal vise utforming av utomhus arealer med terrengbehandling. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.*
- c) *Alle tiltak i sjø (ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.*

#### **2. Terrengbehandling:**

- a) *Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og opprinnelig vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon.*
- a) *Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeidning og beplantning av terrenget.*

#### **3. Estetisk utforming:**

- a) *Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene.*
- b) *Det tillates ikke oppsetting av gjerder i området.*

#### **4. Kulturminner:**

*Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.*

#### **5. Teknisk infrastruktur:**

- a) *Vann – og avløpsanlegg skal bygges ut etter en samlet plan for hele planområdet.*
- b) *Det skal sendes inn egen søknad til kommunen om utslippstillatelse.*

- c) *Plassering av trafo og slamavskiller tillates oppført der hvor det blir mest hensiktsmessig.*

**6. Andre fellesbestemmelser:**

*Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.*

---

**V**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge.

**1. Rekkefølgebestemmelser:**

- a) *Ved første fradeling av fritidseiendom innenfor BFR3 skal det foreligge plan for tomteinndeling til resterende fritidseiendommer i BFR3.*
- b) *Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting tillatelse til første hytte gis.*
- c) *Parkeringsplass f\_SPA2 skal være opparbeidet før igangsetting tillatelse til BUH1 kan gis.*
- d) *Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.*
- e) *Ved flytting av jord må Mattilsynet kontaktes på forhånd.*
- f) *Avkjørsel fra fv. 7634 skal være opparbeidet i h.t.t. til gjeldende veinormal fra Statens vegvesen før det kan gis midlertidig brukstillatelse.*