

Reguleringsplan for Sølnd-Langsetermark vest

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2018006

Saksnummer 18/2221

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å erstatte en eldre reguleringsplan fra 1997 og tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Terrengbehandling

Det tillates terrengendringer i planområdet for å gi området en god funksjon, tilgjengelighet og hensiktsmessig overganger mellom fritidsboliger og uteområdene. Det er tillatt med terrengendringer inntil en meter fra eiendomsgrænse. Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i landskapet tilsås eller på annen måte repareres/avbøtes slik at inngrepet ikke fremstår som skjemmende. Terrengendringer skal utføres på en stabil måte som hindrer utgliding i etterkant. Beplanting skal være naturlig og ses i sammenheng med den stedlige floraen.

2.1.2 Mellomlagring av masser

I anleggsperioden er det tillatt å bruke deler av byggeområdene til mellomlagring av masser.

2.1.3 Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygninger før de kan knytte seg til et godkjent avløpsanlegg.

Kabler og ledninger skal graves ned, fortrinnsvis i traseer hvor det ellers må foretas anleggsarbeid. Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrænser og gjennom landbruks-/friluftsområder, turdrag og skiløypetraser der dette er nødvendig. Vann- og avløpsledninger skal legges i henhold til godkjent VA-plan.

2.1.4 Trafoer og pumpestasjoner

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipper som kravene til hyttebebyggelse for å harmonere med området.

Det er tillatt å føre opp trafoer og pumpestasjoner innenfor areal avsatt til landbruks-/friluftsområder og parkering i denne planen.

2.2 Krav til byggesøknaden

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved terrengsnitt og en situasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse, terreng, adkomst og evt forstøtningsmurer. Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

2.4 Beiterett

Det er beiterett i planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Plassering av bygninger

Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen der dette er inntegnet på plankartet. Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås.

b) Utforming, farge og materialbruk

Det skal benyttes jordfarger.

All bebyggelse skal ha saltak. Alle blanke flater er forbudt. Unntak kan vurderes dersom det søkes om oppføring av solcellepanel.

Store vindusflater skal brytes opp.

Uthus/anneks skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta. Eventuelle terrasser skal tilpasses hytta og terrenget. Terrasser på søyler bør unngås.

c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. Oppføring av flaggstenger er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)

a) Arealformål

Innenfor tomter avsatt til fritidsbebyggelse er det tillatt å føre opp én hovedhytte og tilhørende anneks og/ eller uthus og/eller garasje/carport.

b) Grad av utnyttning

Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 286 kvm, hvorav 36 kvm avsettes til parkering. Fritidsboligen kan være maksimalt 150 kvm BYA. Største tilleggsbygg kan være maksimalt 50 kvm BYA.

c) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

d) Høyde på bygninger og takvinkler

For fritidstomter innenfor felt A og B gjelder:

All bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 45 grader.

For bebyggelse med plate på mark skal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
For tilleggsbygg gjelder maks mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For fritidstomter innenfor felt C, D, E, F, I, J, K gjelder:

All bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

For allerede fraskilte tomter

(3,28,29,30,31,33,35,36,37,39,40,42,43,44,45,47,48,49,50,51,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,71,73, 74,75,76,77,78,79,80,81,82,83) gjelder: For bebyggelse med plate på mark skal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
For tilleggsbygg gjelder maks mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For resterende tomter

(4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,32,34,38,41,46,52,53,66,67,68,69,70, 72) gjelder: For bebyggelse med plate på mark skal mønehøyde ikke overstige 6,3 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
For tilleggsbygg gjelder maks mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

e) Plassering av bygninger

Møneretningen skal i hovedsak følge terrengets høydekoter, unntaksvis 90 grader på denne. Oppstue tillates der tomteform og hensyn til silhuett tillater det.

Der hvor det er bratt terreng (brattere enn 1:5), bør løsninger med underetasje benyttes. Der hvor terrenget er 1:5 eller hvor det er brattere enn 1:5, settes tiltakets bredde (bygningdel) på tvers av høydekoter til maksimalt 6,0m.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn skal unngås. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger og parkeringsareal. Maksimal høyde på oppfylling er 2,0 meter over eksisterende terreng. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget regnes ikke som fylling i denne sammenheng.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen (tun). Plassering av anneks skal godkjennes av kommunen. Eventuell garsje/carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette, eksempelvis der det er store høydeforskjeller mellom atkomstveg og hytte.

f) Fradeling

Innenfor hvert område avsatt til fritidsbebyggelse, er det kun tillatt med en fritidshytte. Tomten kan ikke deles slik at det gis anledning til to fritidshytter, men boenheten kan seksjoneres.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for Naust (BUN)

a) Arealformål

Innenfor areal avsatt til naust er det tillatt å føre opp båthus. Det kan lages anordninger på land for feste av flytebrygger.

b) Grad av utnyttning

Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15 kvm.

c) Høyde på bygninger og takform

Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Naustet skal ha saltak og takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3.1.4 Særskilte bestemmelser for Skiløype (BST)

a) Arealformål

Innenfor areal avsatt til skiløype er det tillatt å legge til rette for skiløype og kjøre opp skispor. Det kan gjøres justeringer av løypa innenfor arealformålet skiløype og /eller LNF-frilufsformål.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Ved opparbeidelse av veier er det tillatt med justering av vegformålene. Nye veier skal likevel bygges i samsvar med angitt reguleringsbredde på plankartet.

3.2.2 Veger (SKV)

Alle veger innenfor planen er private veier. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet med helning 1:2. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veiene kan skråningsutslaget bli justert noe i forhold til dette. Deler av skråningsutslaget vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skråningsutslaget påføres jord og tilsås.

3.2.3 Parkeringsplasser med trafoer, pumpestasjoner og massedeponi (SPP)

Alle parkeringsplasser innenfor planen er private.

Det er tillatt å føre opp trafoer og pumpestasjoner innenfor arealformålet. Det er tillatt å bruke arealet til midlertidig lagring av masser.

3.2.4 Adkomst

Plassering av avkjørsler er vist på plankartet med pil. Plassering er veiledede, men fra hvilken veg tomta skal ha adkomst er bindende.

Felt	Tomtenummer	Vegnummer
A	1,2	SKV1
B	3,4,5	SKV2
B	6,8	SKV1
B	7	SKV3
C	9	SKV5
D	10,11,12,13,22	SKV8
D	15,16	SKV9
D	17,18,19,20,21	SKV10
D	23,24,25,26,27	SKV11
E	28,29,30,31,32,33	SKV6
E	34	SKV7
E	35,36	SKV12
E	37,38,39,40,41,42	SKV13
E	43,44	SKV5

F	45,46,48,49,50,51,53,54	SKV13
F	47	SKV5
I	55	SKV15
I	56,57,58,	SKV16
J	59,60,61,62	SKV14
J	63,64	SKV17
K	66,67,68,69,70,71,72,73,74	SKV18
L	75,76,77,78,79,80,81,82,83	SKV14

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (GTD)

Innenfor område avsatt til turveg kan det etableres gruslagt turveg.

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

3.5.1 Friluftsmål (LF)

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes.

Det er tillatt å etablere stikkveier til enkelttomter i området angitt innenfor bestemmelsesformål.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor område avsatt til bestemmelser, er det tillatt å etablere adkomst til fritidseiendom. Adkomsten skal ha maks 3 m kjørebredde.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for vei, vann og avløp, skal det foreligge en godkjent vann- og avløpsplan.