



Bestemmelser detaljregulering

Skreiva Syd- Lyseren

FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: gnr. 74 bnr. 30 mfl.

Oversendt til kommunal behandling:

PLANID: 01202003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.11.2023

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:1500. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H9.
- område for vannforsyning, Dv1.
- område for avløpsanlegg, Ra1 og ps1.

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

- område for privat kjøreveg, p_V1.
- annen veggrunn.

3. Landbruk, natur og friluftsmål, LNF (PBL § 12-5, nr.5)

- område for landbruk- natur og friluftsmål, LNFR.
- område for kombiner landbruk- og annet angitt formål, L/N1.

4. Hensynssoner, (PBL § 12-6)

- hensynssone landskap, H550.

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

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1-H9.

GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte, jfr. TEK.

Tomter	BYA (inkl.park.):	BYA (eks.park.):	Max BYA anneks/uthus/gar.	Max BYA hovedbygg:	Maks. mønehøyde ¹⁾ : (gj.pl. terreng)
>800m ² -1320m ²	211m ²	175m ²	≤30m ² /50m ² /50m ²	175m ² .	6,5m med oppstue 5,5m uten oppstue Anneks/uthus/garasje: 4,5m
>1320m ² -1560m ²	16%	%BYA-36m ²	som over	190m ² .	som over

¹⁾For tomt H5 og H6 tillates ikke mønehøyde over 5,5m fra gj.pl. terreng.



UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Pipe skal ha kobberbeslag, eller ha stein forblending. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, med takvinkel mellom 22-28 grader. Det skal benyttes torvtak, skifertak, eller impregnert tre som taktekkning. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Store ubrutte vindusflater er ikke tillatt. Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40% av hyttas BYA. Oppstue tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Ark/oppløft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

Solenergisystem kan etableres på tak og fasader. Solenergisystemet skal være i **matt og i** mørke materialer. Utvendig belysning skal skjermes.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,7m. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

PARKERING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA=36 m², jfr. TEK.

BYGGESØKNAD

Ved byggesøknad/ melding om tiltak skal det i tillegg til ordinær dokumentasjon framlegges dokumentasjon som illustrerer tiltakets påvirkning i forhold til terrengforhold og vegetasjon. Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler (før/etter tiltak), eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Adkomstpil vist i plan kan fravikes (retningsgivende).

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Bygg skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling. Fyllinger skal ikke overstige 2m fra opprinnelig terreng og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets vegglinje. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/dekkes og revegeteres. Eventuell støttemur(er) skal utføres i naturstein med øvre høyde på 1,5m.

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong for å etablere nytt vegetasjonsdekke.



BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg /nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

VANN/AVLØP.

All bebyggelse skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet.

ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp.

GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Inntil 50 % av tomta kan gjerdes inn. Gjerde skal være laget av trevirke og skal ikke ha en høyde over 1,2m. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Flaggstenger og portaler er ikke tillatt.

1.2 Område for renseanlegg, Ra1, ps1.

Området Ra1 er areal for avløpsanlegg og tilhørende infrastruktur. Det kan oppføres bygning til pumpehus/teknisk anlegg med $BYA \leq 35m^2$ der maksimum mønehøyde ikke skal overstige 3,9m fra gjennomsnittlig nivå for planert terreng. Innenfor området, ps1, kan det etableres pumpekum/stasjon for avløpsvann.

1.3 Område for drikkevannsforsyning, Dv1.

Områdene Dv1 viser areal for uttak og/eller magasinering av drikkevann. Det kan oppføres bygning til pumpehus m.v. med $BYA \leq 35m^2$, der maksimum mønehøyde ikke skal overstige 3,9m fra gjennomsnittlig nivå for planert terreng. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.

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

2.1 Område for kjøreveg.

Adkomst til området skjer fra Skreive- og Lyserenvegen. For vegene p_V1/V2 er samlet regulert vegbredde inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde 4,5 meter (breddeutvidelse i kurve). Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Vegene p_V1/V2 skal dimensjoneres som minimum landbruksveg klasse 3. Stikkrenner skal dimensjoneres etter nedbørs- og avrenningsforholdene, der minste tillatte diameter er $\varnothing=400$ mm.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

2.2 Annen veigrunn.

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.



Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5)

3.1. Område for landbruksformål, LNFR.

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for VA og andre mindre tekniske installasjoner (eksempel trafo).

3.2. Område for landbruksformål kombinert med annet hovedformål.

I området L/N1 kan det oppføres bygg og anlegg for oppbevaring av landbruksutstyr og annet lager/verksted. Bygg tillates oppført i en etasje med utforming tilpasset terrenget med mønehøyde inntil 6,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt bebyggt areal %-BYA=16%. Det tillates ikke enkeltbygg over BYA=190m².

§4. HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone landskap, H550.

Området H550_1 og H550_2 er område langs en mindre bekk, der vegetasjon og kantsone langs bakkedraget skal ivaretas spesielt. Forsiktig plukkhogst er tillatt forutsatt at området opprettholder sin økologiske funksjon.

§5. FELLESEBESTEMMELSER

5.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

§6. REKKEFØLGEKRAV

- Nye tomter kan ikke fradeles før det er lagt frem dokumentasjon om ledig kapasitet i rensanlegg
- Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA -plan (vann, sløkkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst, vei, parkering). Vei, vann, avløp og strøm skal være ført frem til tomtegrense.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA- plan (vann, sløkkevann, avløp, adkomst/vei).
- Det skal opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygg/tomter gis.
- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.