

Bestemmelser til

Reguleringsplan Finnåsen hyttefelt – del av gnr 114 bnr 1

Levanger kommune

Planident: L2017018

Forslagstiller:



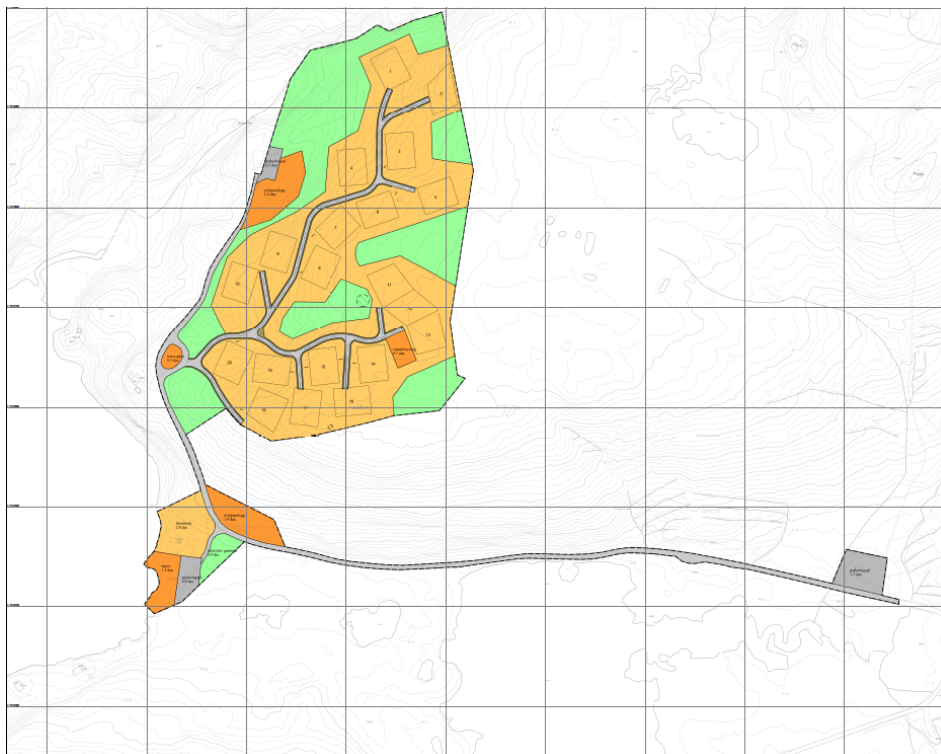
Skogn og Grønningen Almenninger AS

Utarbeidet av:

GeoTydal AS

Sist revidert:

05.05.2021










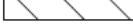


1. Generelt

1.2 Planområdet

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet reguleres til følgende formål:

TEGNFORKLARING	
Plandata	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uthus/naust/badehus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)	
	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Naturområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Sikringsone - Andre sikringssoner

2 Felles bestemmelser:

2.1 Byggeskikk:

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og unødige terrenginngrep skal unngås.

Større terrenginngrep og planeringsarbeider skal utføres slik at området bevarer et harmonisk preg uten visuelt dominerende skjæringer og fyllinger.

Utenfor bebygd areal og plasser skal eksisterende vegetasjon søkes bevart, slik at man unngår at området får et åpent preg uten naturlig skogsmark.

2.2 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.

50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Miljøforhold

Alle fritidsboliger skal tilknyttes Levanger kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

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

3.1 Tomtene

Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal festes eller fradeles.

Maksimal tomtestørrelse ved fradeling er satt til 1,5 da.

Tomtegrenser vist på plankartet er veiledende og danner utgangspunkt for oppmålingsmyndighetens fradeling av tomtene.

Selger og kjøper kan i samråd med oppmålingsmyndigheten gjøre hensiktsmessige justeringer under delingsforretningen.

3.2 Bygningstyper

Innenfor byggeområdene kan det på tomtene oppføres fritidsboliger, anneks og garasjer/uthus.

3.3 Regler for utforming av ny fritidsbebyggelse m.v

- 3.3.1. Totalt bebygd areal BYA skal ikke overstige 120 m² pr tomt.
Parkeringsareal inngår ikke i beregningen for BYA.

Anneks tillates med en maksimal størrelse på 30 m² BYA.
Garasje/uthus kan oppføres med en maksimal størrelse på 50 m² BYA.

Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt, og anneks kan ikke innredes som selvstendig hytteenhet.

Bygningenes plassering på tomta avgjøres av bygningsmyndighetene under byggesaksbehandlingen.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og fundamenteres med plate på mark eventuelt ringmur. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter.

Oppbygd terrasse kan bygges med en maksimal høyde over gjennomsnittlig terreng tilsvarende 1,5 meter.

Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Oppstuggu tillates på inntil 30% av takarealet på hovedbygning.

3.3.2. Fritidsbebyggelsen skal oppføres med høy sanitærmessig standard.

Fritidseiendommen 114/1/4 er unntatt fra krav om høy sanitærmessig standard.
Etablering av VA-anlegg skal skje i henhold til gjeldende VA-plan for området.

3.3.3. Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
Vegger skal ha ytterkledning av tre, eventuelt i kombinasjon med naturstein.

3.3.4 Fasader skal fargesettes i jordfargespekteret, med variasjoner av grått og brunt.
Skarpe eller lyse farger tillates ikke som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc.
Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

3.3.6 Takvinkler og takform

Bygningene skal utformes med saltak og ha en maksimal takvinkel på 32 grader.
Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkler fra fritidshusene, men skal tilpasses disse.

3.3.7 Terrengbearbeiding og forstøtningsmurer

Nødvendige fyllinger og skjæringer som må opparbeides for planlagt bebyggelse skal løses innenfor egen tomt, og utføres slik at de gir en naturlig overgang til omkringliggende terreng og tomter.

Maksimal skjæringshøyde settes til 2,5 meter inkludert støttemur. Støttemurer skal oppføres i naturstein/sprengstein og ha en høyde på maksimalt 1,5 meter. Ved eventuelle behov for større høyde skal dette utføres ved trapping.

Maksimal fyllingshøyde settes til 1,5 meter.

3.3.8 Inngjerding

Inngjerding av bygninger og tomter tillates etter følgende rammer:

Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm.

Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming, og tomteeier er ansvarlig for vedlikehold.

Portaler er ikke tillatt. Gjerder skal ikke stenge stier, skiløyper o.l.

Oppføring av gjerder er søknadspliktig, og skal skje i samråd med grunneier.

Ved søknad om inngjerding skal det følge situasjonsplan som viser gjerdets plassering, samt tegninger/beskrivelse av materialvalg og utførelse.

3.4 Avkjørsel/parkering

Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

Avkjørselspiler vist på plankartet er veiledende. Plassering av avkjørsel kan endres i samråd med grunneier.

3.5 Områder for avløpsanlegg og vannforsyningsanlegg

Områdene avsettes til plassering av avløpsanlegg og grunnvannsbrønner.

Avløpsanlegg og vannforsyning skal etableres i henhold til gjeldende VA-plan for området.

3.6 Områder for renovasjonsanlegg

Områder for plassering av felles renovasjonscontainere.

3.7 Infrastruktur i byggeområder

Trafo, jordkabler for strømforsyning og ledningstraseer for vann og avløp samt grunnvannsbrønner for vannforsyning tillates etablert innenfor utbyggingsområdene.

Terreng i traseene skal reetableres og revegeteres på en slik måte at traseene på en mest mulig naturlig måte glir inn i omgivelsene.

Preparerte skiløyper kan legges innenfor områdene.

3.8 Område for naust

Innenfor områder avsatt til formålet tillates oppført inntil 10 naust.

Nausttomter kan fradeles eller bortfestes som egne parseller fra eiendommen 114/1.

Naustene skal oppføres som frittstående bygninger med følgende maksimalmål:

Lengde: 6 meter

Bredde: 3,5 meter

Maksimalt bebygd areal BYA settes til 20 m², og maksimal høyde til 3,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Tak skal utformes som saltak med vinkel innenfor intervallet 25-35 grader.

Naustene skal fargesettes med mørke naturfarger slik at de i størst mulig grad går i ett med omgivelsene. Takteking skal utføres med materialer som ikke gir refleksjon.

Naustene skal kun benyttes til lagerplass for båter og tilhørende utstyr, og tillates ikke innredet med rom for opphold.

Naust skal oppføres slik at høyde grunnmur/pilarhøyde minst tilsvarer 1,0 meter over normal flomvannstand.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

4.1. Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

Vegnettet kan benyttes av grunneier, hytteeiere og andre rettighetshavere i området.

Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skulder.

Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Alle veger skal vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning.

4.2 Annen vegrunn

Arealer for veggrøfter, skjæringer og skråninger tilknyttet nye adkomstveger.

4.3 Felles parkeringsplasser

Parkeringsplasser innenfor planområdet er åpne for allmenheten.

Grunneier kan regulere parkeringsordningen gjennom skilting og bestemmelser.

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

5.1 Naturområde

Innenfor områdene skal skogsmark og myr bevares og være tilgjengelige for allmenheten.

Enkle stier og tilrettelegging med gapahuker, bord/benker og bålplasser for naturbaserte aktiviteter og opphold tillates.

Slike installasjoner skal kun etableres i samråd med grunneier.

5.2 Infrastruktur i områder for grønnstruktur

Trafo, jordkabler for strømforsyning og ledningstraseer for vann og avløp samt grunnvannsbrønner for vannforsyning tillates etablert innenfor grønnstruktururområdene.

Terreng i traseene skal reetableres og revegeteres på en slik måte at traseene på en mest mulig naturlig måte glir inn i omgivelsene.

Preparerte skiløyper kan legges innenfor områdene. Traseer skal fastlegges i samarbeid med grunneier.

6 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

6.1 Hensynsoner for bevaring av kulturminner.

Innenfor hensynsonene tillates ikke bygningsmessige installasjoner, terrenginngrep eller andre tiltak som kan skade kulturminnene.