

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR Svartvika hyttefelt gnr/bnr. 242/3 (13) i Levanger kommune

Kommunes arkivsaksnummer:2018/5500

Planidentitet: 5037_L2017005

Dato for siste revisjon av plankartet: 29.01.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.01.2019

Dato for vedtak i kommunestyret: xx.xx.xxxx

§ 1. AVGRENSNING

Reguleringsplanen består av plankart og disse reguleringsbestemmelsene. Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket PLAN Arkitekter AS, datert 18.1.2018.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av 21 nye fritidsboliger med tilhørende fellesanlegg som uteopphold/parkering/vann- og avløpsanlegg. Planen omfatter omlegging av veg for både nye og eksisterende tomter, samt utvidelse av privat småbåthavn.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse (1120)
- Fritidsbebyggelse-frittliggende (1121)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Naust (1589)
- Energianlegg (1510)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Parkeringsplasser (2082)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)
- Landbruksformål (5110)
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv (5200)

HENSYNSSONER

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Terreng og vegetasjon

Ved plassering av bygninger og veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjæringer/fyllinger og terrenngrep unngås der det er mulig. I byggeområder og LNFR skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

3.1 Støy

Støygrenser i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal overholdes for alle typer tiltak.

3.2 Teknisk infrastruktur

Vannledninger, avløpsledninger og sprednett for elektrisitet skal legges i bakken der det er mulig, fortrinnsvis i forbindelse med veger og stier.

Tekniske planer for veg, el-kabler, vann, overvannshåndtering og avløp, samt plassering av VA-anlegg skal være godkjent av Levanger kommune før igangsettingstillatelse kan gis for berørte felt.

All ny fritidsbebyggelse skal kobles til minirensanlegg. Utslipp skal etableres og drives i samsvar med kravene i § 13-11 til § 13-16 i Forurensningsforskriften.

Eksisterende fall og grøfter som leder overvann bort fra eksisterende brønner skal ivaretas. Dersom tiltak som følger av planen berører eksisterende drikkevannskilder skal disse sikres eller erstattes for de berørte parter.

3.3 Automatisk fredete kulturminner

Dersom automatisk fredete kulturminnes påtreffes under gjennomføring av tiltak skal arbeidet stanses umiddelbart og bevaringsmyndigheter varsles iht. kulturminnelovens § 8.2.

3.4 Felles formål

Arealer merket f_ skal være felles for nærmere angitte felt innenfor planområdet.

3.5 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan i egnet målestokk. For hver tomt skal planen vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Avstand til tomtegrenser
- Høyde på nytt og eksisterende terreng
- Beplantning og vegetasjon
- Avkjørsel og biloppstillingsplass

3.6 Estetikk

For fritidsbebyggelse, inkludert naust, skal veggkledning utføres i tre. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning, eventuelt kan man benytte torvtak. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås.

3.7 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under anleggsarbeidene skal man være oppmerksom på utslipp/deponering til bekk, slik at man i størst mulig grad unngår dette.

Ved flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter.

Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse

Felt FR1-5 kan innlemmes i tilstøtende fritidseiendommer.

4.2 Fritidsbebyggelse-frittliggende

4.2.1 Plassering og utnyttelsesgrad

Hyttetomter kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) 90 m².

I tillegg tillates uthus/anneks med maksimalt samlet BYA 30 m². Anneks og hytte kan forbindes med takoverdekning som inngår i BYA.

Hyttetomt med vegadkomst, FF1-2 og FF7-9, kan bebygges med maksimalt BYA på 135 m² der en parkeringsplass på 15 m² skal inngå i maks. BYA.

Terrasser kan i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².

Det tillates en justering av plassering og størrelse av tomtene vist på plankartet ved utstikking og utstedelse av matrikelbrev for tilpasning til terreng og eksisterende stier og vegger.

Med søknad om tillatelse til tiltak må det vises hvordan bebyggelsen er tilpasset tomt gjennom plassering, orientering, form og fundamentering. Behov for fyllinger og skjæringer skal gjennom byggemåte minimeres og utomhusplanen må vise hvordan dette er gjennomført.

4.2.2 Bebyggelsens høyde og utforming

Hytter tillates bygd med saltak, pulttak eller flate tak. Største tillatte mønehøyde er 5,5 m, og største tillatte gesimshøyde ved saltak er 4,0 m. Maks gesimshøyde ved pulttak og flate tak er 5,0 m. Mønehøyde og gesimshøyde måles ved høyeste fasade over planert terreng. Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 30 cm. Høyde på peler/grunnmur inngår i maksimal gesimshøyde.

For bygg som ikke kan plasseres som ønsket på tomten uten større terrenginngrep, kan den generelle høydebestemmelsen fravikes slik: Bygningene kan bygges på peler eller inntrukken grunnmur. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 1,50 m. Det må også dokumenteres i

byggesaken at terrenginngrepet blir vesentlig mindre ved avvik fra den generelle høydebestemmelsen.

For tomter med umiddelbar nærhet til bratte skrenter og stup der det er fare for fallskade skal terrasser, naturlige uteoppholdsarealer og atkomstsituasjon sikres med tilstrekkelig høye rekkverk.

4.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

I området kan det anlegges flytebrygge for småbåter, med molo som skjerm. Anlegget skal kun ha et hovedfestepunkt mot land. Det kan anlegges inntil 40 småbåtplasser innenfor området.

4.4 Naust

Eksisterende naust skal kunne restaureres til tilnærmet samme form og uttrykk. Bygningene skal ikke innredes til varig opphold eller overnatting.

4.5 Energianlegg

Områdene BE1 og BE2 er regulert til bygning for transformator med tilhørende anlegg.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Veger skal anlegges som vist på plankart. Vegene skal anlegges med minst mulig terrenginngrep. Viste veger og stikkveger inne på tomtene skal omsøkes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Avkjørsler er markert med adkomstpiler på plankartet. Adkomsten tillates justert iht. detaljprosjektert veg/tomt.

For KV1 skal sjøbekk og Undlifossen ivaretas ved vegbygging.

F_KV5 er felles for felt FF7-10.

5.2 Parkering

Parkeringsplasser for hytteeiere uten vegatkomst skal anlegges som vist i plankart. Parkeringsplasser inne på tomtene skal omsøkes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

PP1 er felles for LS1 og 2, gnr/bnr. 242/3 (13), 242/20 og 242/32.

PP2 er felles for gnr/bnr. 242/3 (13), 242/26 og 242/46

PP3 er felles for FF 3 – 6. Det skal avsettes minst 2 gjesteparkeringsplasser ved felt PP3.

PP4 er felles for felt FF 10

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn er avsatt til grøntareal, veggrøft, skjæringer, fyllinger og snøopplag. Det tillates avkjørsler til eiendommer og fellesareal over formålet. Grøfteareal som grenser mot

fritidseiendommer opparbeides som «usynlige grøfter» der hvor dette er mulig og hensiktsmessig.

Teknisk infrastruktur som ligger innenfor området skal ivaretas.

§ 6. Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur

Innenfor felt G1-G3 kan det opparbeides areal med benker og lekeapparater. Områdene kan benyttes til midlertidig anleggs- og riggområde, men skal istandsettes som grønnstruktur etter byggeperioden.

6.2 Turveg

Turvegene GT1 og GT2 kan benyttes som adkomstveg til hyttetomter. GT3 skal fungere som snarveg til PP2. GT4 skal fungere som snarveg til småbåthavna, og kan benyttes som adkomst til LS1 og LS3.

Traseene tillates brukt som anleggsveg i byggefasen, men skal istandsettes som turveg etter byggeperioden. Mindre justeringer av trase tillates for å tilpasse vegen til eksisterende trase og terreng.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

7.1 LNFR

Normal drift/skjøtsel av skogen tillates, men det kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel langs turveger eller bruk av området som friluftsområde. Det tillates etablert tursti, benker, grillplass eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til, og bruk av området.

Innenfor felt LNFR6 tillates det oppført vann- og avløpsanlegg/minirensanlegg. Anlegget må ikke komme i konflikt med turveg gjennom området, og må plasseres utenfor 100 m-sonen mot sjø.

7.2 Landbruksformål (5110)

Omfatter eksisterende jordbruksareal.

7.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv (5200)

Innenfor felt LS1 tillates maksimalt to etasjer i tillegg til loft og kjeller/sokkel. Maks mønehøyde for bolig/anneks er 9,5 m og maks gesimshøyde for bolig/anneks er 6,5 m. Alle høyder måles over planert terreng ved bygningens høyeste fasade. Bolig og anneks kan samlet ha maks BYA = 250 m². I tillegg kan det settes opp garasje og nødvendige driftsbygninger for landbruket. Bebyggelsen skal utføres i samme materialer og innenfor samme typologi som eksisterende småbruk, og den skal ha saltak.

Felt LS2 og LS3 kan benyttes som tilleggsareal for eksisterende småbruk i LS1.

§ 8. Hensynssoner

8.1 Høyspentkabler

Arealet nyttes til høyspentlinje, og restriksjoner på bebyggelse og vegetasjon ivaretas iht. gjeldende retningslinjer og grenseverdier. Luftlinjer kan omlegges til kabel i grunnen.

§ 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

9.1 Generelt

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, stier, parkering) være etablert før bebyggelse tas i bruk.

Anleggsarbeidene skal foregå utenfor høysesongen for bruk av hyttene, dvs. sommerferien til grunnskolene.

9.2 RekkefølgekraV til utbygging av veg

Før første igangsettingstillatelse for bygging av fritidsbolig gis av Levanger Kommune skal veitrasé omlegges forbi Skjesolvegen 214.

I tillegg skal veitrasé fra Skjesolvegen 258 og forbi Skjesolvegen 260 opparbeides. Dette inkluderer tilrettelegging av innkjørsler til eiendommene 242 /19, 21, 24, 43 og 44. Dersom det etableres midlertidig anleggsvei som føres utenfor disse eiendommene skal veistrekningen ferdigstilles innen 3. brukstillatelse for fritidsbolig i felt FF3-10 utstedes fra Levanger kommune.

Før brukstillatelse for søknadspliktige byggearbeider gis av Levanger Kommune skal veitrasé forbi Skjesolvegen 278 omlegges. Dette gjelder for byggearbeider som berører strekningen.

Før brukstillatelse for 3. fritidsbolig i felt FF3-10 gis skal adkomstveier frem til de aktuelle fritidsboliger være ferdigstilt iht. plankart og bestemmelser.