

# Reguleringsplan for hytteområde ved Øvre Stavsjø

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

PlanID 2021\_03

## 1 PLANENS HENSIKT

---

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsboliger.

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1.1 Terrengbehandling

- a) Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av terrenget ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter. Sprenging skal i størst mulig grad unngås.
- b) Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.
- c) I anleggsfasen skal det gjennomføres tiltak for å hindre forurensning av Snømyrbekken.

#### 2.1.2 Overvann

Overvann skal ledes til terreng.

### 2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

## 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

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

#### 3.1.1 Fritidsbolig (FBF)

- a) Dokumentasjonskrav
  - Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for bygg, plate for bygg og ferdig terreng skal angis. Det skal opplyses om farge på bygg.

- På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tverrsnitt) skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.
  - Byggesøknaden skal vise sanitærløsning.
  - Tomt 1-2 og 7-17: Ved byggesøknad skal det ligge ved geoteknisk dokumentasjon på lokalstabilitet.
- b) Utnytting og byggehøyder
- Maksimal grunnflate (BYA) for fritidsbolig er 80 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.
  - Maksimal størrelse på terrasse >0,5m over terreng og/eller med rekkverk er 20m<sup>2</sup>.
  - Bebyggelsens utforming, størrelse og plassering skal tilpasses terrenget. For følgende tomter er oppfylling tillatt p.g.a. terrengets utforming:
    - Tomt 1-17: Maksimalt 0,5m oppfyllingshøyde fra opprinnelig terreng
    - Tomt 18-20: Maksimalt 1m oppfyllingshøyde fra opprinnelig terreng
    - Tomt 21: Maksimalt 1,5m oppfyllingshøyde fra opprinnelig terreng
  - Det er anledning til å bygge ett separat anneks eller uthus på maks 15 m<sup>2</sup> under forutsetning av at dette plasseres maks 6m fra fritidsboligen.
- c) Utforming
- Utforming av bebyggelsen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk, farger og tilpasning til terreng. Det skal benyttes mørke jordfarger eller rødt. Hvitt er tillatt som markering rundt vinduer osv.
- d) Takform og taktekke
- Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader.
  - Reflekterende takflater og bølgeblikk tillates ikke.
- e) Det tillates matte solceller på vegg, tak og/eller bakke.
- f) Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun det nærmeste terrenget lyses opp.
- g) Vann, avløp og overvann
- Gråvann fra hytter uten innlagt vann skal føres til enkel filterkum før utløp til stedlige masser.
  - Det er kun tillatt med prefabrikkerte gråvannsanlegg og filterkummer
  - Avløp fra hytter med innlagt vann skal føres til felles renseanlegg.
  - For hytter uten innlagt vann er maksimal størrelse på vanntank inne i hytta 25 liter. Flere vanntanker à 25 liter eller én større tank er å betrakte som innlagt vann og krever utslippstillatelse. Avløp fra vannklosett krever utslippstillatelse uavhengig av om hytta har innlagt vann.
  - Det tillates ikke sprenging for plassering av evt. tett tank for avløp.
  - Overvann fra tomtene skal ledes til terreng og føres bort i åpne grøfter.
- h) Parkering: For hytter med parkering på felles parkeringsplass tillates ikke opparbeidet parkeringsplass på hyttetomtene.

### 3.1.2 Skiløypetrasé (SKI1-SKI3)

Innenfor området for skiløype kan det gjøres hogst og nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype. Etablering av lem over bekk er tillatt.

### 3.1.3 Vannforsyningsanlegg (VF1-VF2)

Innenfor formålet er det tillatt å etablere vannforsyningsanlegg med overbygg.

#### 3.1.4 Avløpsanlegg (AV1-AV2)

- a) Innenfor formålet er det tillatt å etablere rensesanlegg for avløp, anlegg skal etableres i henhold til VAO-planen
- b) Utslippsledning fra avløpsanlegg må legges minst 50m fra badebass og på minst 5 m dyp.

### 3.2 Kombinerte formål

#### 3.2.1 Kombinert formål småbåtanlegg/friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BAA)

- a) Innenfor formålet tillates enkle flytebrygger og tilrettelegging for bading og annen rekreasjon.
- b) Flytebrygge og øvrig areal skal være allment tilgjengelig.
- c) Innenfor formålet tillates ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang eller har negativ påvirkning på vannmiljøet i Øvre Stavsjø.

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

#### 3.3.1 Fellesbestemmelser

- a) Alle veier og parkeringsplasser innenfor planområdet er private.
- b) Veier og parkeringsplasser skal ha grusdekke eller annet permeabelt dekke.

#### 3.3.2 Veg (V1-V4)

- a) V1-4 er private veier
- b) V4 er felles tilkomst til Stavsjø for utsetting av båt

#### 3.3.3 Parkering (P1-P4)

- a) Innenfor formålet er det tillatt å etablere parkeringsplasser. Felles overbygde vannposter kan etableres innenfor formålet.
- b) P1-2: Felles for tomt 2, 3 og ti hyttetomter utenfor planområdet. Tomt 1 har tilkomst via P1.
- c) P3: Felles for tomt 5, 10, 13, 14 og fire hyttetomter utenfor planområdet.
- d) P4: Felles for tomt 6, 11, 18, 19, 20 og 21

### 3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.4.1 Blågrønn struktur (BG1-BG3)

- a) Innenfor formålet skal vegetasjon i utgangspunktet få utvikle seg fritt, men skånsom hogst av enkelttrær er tillatt.
- b) Lukking av bekker er ikke tillatt.

#### 3.4.2 Turdrag (TD1-TD2)

- a) Innenfor formålet er det tillatt å etablere inntil 2m brede grusveger. Asfaltering er ikke tillatt.
- b) TD1:
  - TD1 skal tilpasses terrenget. Ved detaljprosjektering skal oppfylling i størst mulig grad unngås for å ikke bidra til oppdemming av vann i en flomsituasjon.
  - Innenfor formålet er det tillatt å legge kulvert el.l. for å føre turdraget over bekken.

#### 3.4.3 Friområde (FRI)

Innenfor formålet tillates enkel tilrettelegging for friluftsmål, som bål plass, bord og sitteplasser. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer allmenn ferdsel.

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

Lukking av bekker er ikke tillatt.

## 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

---

### 4.1 Sikringssone for område for grunnvannsforsyning (§ 11-8 a) (H120\_1-2)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser til sikringssonene

- a) Innenfor sikringssonene er det ikke tillatt å:
- Utføre sprengningsarbeider eller pigging i fjellet
  - Etablere tette tanker for klosettavløp
  - Etablere tanker eller oppbevare kanner med drivstoff, fyringsolje eller andre kjemikalier som kan forurense grunnvannet
  - Etablere andre borebrønner
  - Etablering parkeringsplasser
- b) V/a-ledninger innenfor sonene legges i grunne grøfter og frostisoleres

#### 4.1.2 Sikringssone til brønn 2 (H120\_2)

Brønn 2 er en reservevannsbrønn som kan etableres dersom vannkvalitet i brønn 1 ikke viser seg å være tilfredsstillende. Dersom det kan dokumenteres at etablering av brønn 1 gir drikkevann med tilfredsstillende vannkvalitet, gjelder ikke bestemmelsene for sikringssonen til brønn 2 (H120\_2).

### 4.2 Frisiktzone

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

### 4.3 Faresone for flom (H320)

- a) Innenfor faresonen tillates ikke tiltak som kan demme opp for flom. Lem for å krysse bekk med løypemaskin og turdrag er tillatt.
- b) Ved detaljprosjektering av veg og parkeringsplass innenfor flomområdet må det sikres at vannmasser ikke vil grave ut veg og parkering.

## 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 5.1 Før opprettelse av eiendommer for fritidsbolig (FBF)

- a) Før opprettelse av nye eiendommer skal følgende være gjennomført:
  - Etablering av drikkevannsbrønn og én eller flere felles vannposter. Det skal være dokumentert tilfredsstillende vannkvalitet jf. drikkevannsforskriften
- b) Før fradeling av tomt 5-15 og 18-21 skal følgende være gjennomført:
  - Oppgradering av veg V2
  - Etablering av veg V3
- c) Før fradeling av tomter som ikke har vegatkomst, skal tilhørende kjørbare grussti (TD1-2) være opparbeidet så langt som nødvendig for å gi kjørbare atkomst for brannmanskaper minst 50m fra hytta.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse for fritidsboliger (FBF)

- a) Før igangsetting av tiltak, skal parkeringsplassen som den aktuelle tomte har parkeringsplass på være opparbeidet.
- b) Før igangsetting av tiltak skal renovasjonsløsning utenfor planområdet være etablert.
- c) Før igangsetting av fritidsboliger med innlagt vann og avløp, skal renseanlegg være etablert og utslippstillatelse gitt.