

# Reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt for gnr 166 bnr 1

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Datert: 07.06.2017

Revidert 17.08.2017

PlanID 16482017001

Saksnummer <xxxxxx>

## 1. Planens hensikt

Planen skal erstatte reguleringsplan for Litlåsen fra 2000. Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av 12 nye tomter for fritidsbebyggelse og ei tomt for boligbebyggelse. I dag er fradelt og bygd på to tomter innenfor planområdet. Planen justerer lokalisering av tidligere foreslåtte tomter, og det samme gjelder vegføring.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også samiske kulturminner.

### 2.2 Terrenginngrep

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomter skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

### 2.3 VA

VA-ledninger kan gå over områder som ikke er avsatt til arealformål VA.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv

om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt

#### Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Grad av utnytting: BYA bolig maks 200 kvm Garasje/uthus til sammen 80kvm.
  - Byggehøyder: Maks mønehøyde 9m.
  - Takvinkel 18-36 grader.
  - Andre krav om utforming: Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
  - Fargevalg skal tilpasses nærliggende bebyggelse.
  -

#### Fritidsbebyggelse – frittliggende

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Grad av utnytting og utforming**
  - Samlet bebygd areal inntil BYA=185 m<sup>2</sup>, fordelt på maks 3 bygninger. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA= 15 m<sup>2</sup>. Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Maksimal tillatt størrelse er 30 m<sup>2</sup>.
  - Fritidsbolig - Maks BYA=150 m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde 5 meter og maks gesimshøyde 3,5 meter.
  - Anneks inntil BYA=20 m<sup>2</sup> med maks mønehøyde 4 meter.
  - Garasje eller carport på inntil BYA=20 m<sup>2</sup> med maks mønehøyde 4 meter.
  - Uthus inntil BYA=15 m<sup>2</sup>. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, og ligge nær hovedbygningen (danne tun) og ikke brukes til beboelse. Maks mønehøyde 4 meter.
  - Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrenget er 50sm i flatt terren og 1m i hellende terreng. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

#### Takform og/eller møneretning:

- Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 18 og 30 grader.
- Til tak skal det benyttes materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Tak kan være saltak eller pult-tak.

#### Materialbruk:

- Det skal nyttes materialer som gir høy estetisk kvalitet.

#### Andre krav om utforming:

- Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Til utvendig beis og maling skal det benyttes mørke naturfarger. Sterke kontrastfarger er ikke tillatt som f.eks. hvite/ lyse vindskier, omramminger av vindu og dører.
- Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.
- Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang.

### Skiløypetrase

Maks bredde 5m.

### VA-anlegg

Det skal etableres to fellesanlegg – Va\_1 og VA-2. Ny bebyggelse skal tilkobles eksisterende vannledninger og nytt avløpsnett. F\_T9-F\_T14 skal benytte VA1. F\_T2-FT8 skal benytte VA2.

Bolig skal ha eget VA-anlegg.

### Renovasjon

Innenfor området kan det etableres renovasjonspunkt.

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

### Kjøreveg

- Utforming (§12-7 nr. 1):  
Veger skal tilpasses terrenget. Maksimal vegbredde er 5m. Inn i hyttefeltet er dette inkl veggrøft. Stikkveger fra veg til tomt skal legges der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terrenget og plassering av hytte. Avkjørsler inn til hyttetomter kan legges over veggrunn grøntareal.
- Avkjørsel mot Rv631 skal opparbeides i henhold til vegnormalen, og krav til frisikt er 4 x 100 meter.

### Annen veggrunn grøntareal

- Arealet kan benyttes ved utforming av skjæring/fylling. Området skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

### Parkering

- Parkeringsplassen skal kunne benyttes om vinterparkering og gjesteparkering. Det legges til rette for 17 p-plasser.

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

### Jordbruk

- Arealet skal kunne benyttes til tradisjonell landbruksdrift som grasproduksjon ol.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### Hensynssone sikkerhetssone frisikt (H140)

I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

### 4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

#### Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Gjelder hensynssone (vernesone) rundt tjæremile. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.