



# PLAN 202301 - DETALJREGULERING ODDEN/VALBERG

## PLANBESTEMMELSER

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSER: 19.02.2024

DATO FOR GODKJENNING: XXXX

### § 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for 13 fritidshus og flytebrygge innenfor areal avsatt i kommuneplanens arealdel til fritidsbebyggelse. Det avsettes også areal til leirplass og friområde med hensikten at eksisterende våningshus med tilhørende bebyggelse skal benyttes som turlagshytte.

### § 2 REKKEFØLGEKRAV

- Det gis ikke igangsettingstillatelse for V1 før vegetasjon i innerkurven på fv. 815 på AVT10 og ved selve avkjørselen blir fjernet, slik at siktkravene i avkjørselen og langs fv. 815 er oppfylt
- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er ivaretatt. Søknaden skal redegjøre for materialbruk og fargevalg på tak og fasader
- Det gis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før:
  - Løsninger for godkjent vann- og avløp er opparbeidet
  - Løsninger for godkjent avfallhåndtering er opparbeidet
  - Nødvendig infrastruktur for elektrisitet til området er opparbeidet
  - Felles avtale om drift/vedlikehold av vann- og avløpsanlegg, inkludert tømming av tett tank er inngått

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

- Bebyggelsen skal vise rimelige skjønnhetshensyn. Det skal tas hensyn til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng for å skape minst mulig endring i den naturlige silhuetten.
- Ved opparbeidelse av offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan. Disse skal også redegjøre for overvannshåndtering.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse for veiarbeid skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge -og

anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrener følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

- Følgende forhold kommer frem av plankartet: formål, byggegrense, høyde og utnyttingsgrad. Der ikke byggegrense kommer frem av kart er byggegrense sammenfallende med formålsgrener.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Fritidsbebyggelse (FB)

- Det tillates bebygd maks BYA = 110 m<sup>2</sup> per tomt. Bebyggelse kan utgjøre maks BYA = 90 m<sup>2</sup>. Platting, terrasser og annet opparbeidet uteareal er inkludert i BYA
- Der annet ikke er oppgitt i kart er byggegrensen satt til 2 meter fra formålsgrener
- Anneks og boder skal bygges inntil bygningskroppen
- Det tillates skrått og flatt tak
- Det tillates ikke ark, takopplett og lignende i takflaten
- Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over tomtens gjennomsnittlige terreng. Fritidsboligene kan ikke på noe punkt overstige 4,5 og 7 meter over terreng. For bygging med flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter
- Fargebruken på bebyggelsen skal sammenfalle med naturlige farger i terrenget. Det tillates ikke hvit og/eller sterke farger på hovedkonstruksjon
- Tak utføres med matte takflater eller grønne tak
- Det kan ikke opparbeides plen eller hage. Det skal være mest mulig vern av eksisterende vegetasjon. Det er lov å fjerne busker og trær på egen tomt
- Utebelysning skal begrenses til inngangsparti
- Det tillates ikke gjerder rundt eiendommene
- Det tillates ingen utflating av tomt og varige inngrep i landskap, som sprenging, støpte betongsåler/grunnmurer eller lignende
- Ny bebyggelse skal bygges på påler eller plate på terreng slik at eksisterende terreng kan i best mulig grad bevares

### 4.2 Leirplass

- Arealet er avsatt til leirplass

- Det tillates nytt anneks maks BYA = 110 m<sup>2</sup>. Bebyggelse kan utgjøre maks BYA = 90 m<sup>2</sup>. Platting, terrasser og annet opparbeidet uteareal er inkludert i BYA
- Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde på 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende byggestil på tomte
- Det tillates etablert sti innenfor formålet. Denne skal utføres med minst mulig terrenginngrep.

#### 4.3 Båtanlegg vann/Strand (SMB)

- Innen området kan det legges flytebrygger, disse skal godkjennes av havnemyndigheten

#### 4.4 Renovasjon (RA)

- Arealet er avsatt til felles renovasjonsløsning for planområdet
- Det tillates etablert tank for svartvann i formålet

#### 4.5 Energianlegg (EA)

- Arealet er avsatt til etablering av trafo/nettstasjon
- Det tillates etablert tank for svartvann i formålet

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Veg (o\_V1, f\_V2, f\_v3)

- Langdragsveien er regulert som privat vei.
- Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte
- Ved krysset til fv. 815 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Oppstammede trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen

### 5.2 Annen veggrunn (o\_AVT1-2 og 10, f\_AVT3-9)

- Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspentkabler i grunnen

### 5.3 Parkering (P)

- Det tillates etablert 20 biloppstillingsplasser slik vist på plankart
- Spylepunkt for eksisterende vannledning fra Bjørnskarelva vannverk skal ivaretas, eventuelt flyttes, ved etablering av parkeringsplassen

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Friområde (FRI)

- Formålet er avsatt til friområde
- Det tillates å tilrettelegge for friluftsliv innenfor formålet i form av naturbasert lek, gapahuk, sti, grillplass og lignende

### 6.2 Turdrag (TD)

- Det tillates etablert sti til Fritidsbebyggelse og Leirplass innenfor formålet. Disse skal begrenses og utføres med minst mulig terrenngrep.

## § 7 LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift)

### 7.1 Friluftsmål

- Arealet og bebyggelsen innenfor formålet er avsatt til friluftsmål
- Det tillates å tilrettelegge for friluftsliv innenfor formålet i form av naturbasert lek, gapahuk, sti, grillplass og lignende
- Det tillates etablert ledningsanlegg for vann, avløp og EL i formålet

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 8.1 Vannforsyning

- Hytter skal tilknyttes eksisterende vannledning lokalisert i tilknytning til veg/parkeringsplass. Dimensjon og kapasitet på eksisterende vannledning må verifiseres før tilknytning
- Tilknytning til hytter skal etableres med preisolert vannledning med varmekabel i naturlige forsenkninger/sprekker i terrenget med overdekning av løsmasser for å skjule ledningen. Det skal ikke graves eller sprenges grøfter som medfører et varig synlig sår i terrenget
- Elektrisitetsforsyning til varmekabel i preisolert vannledning etableres fra den enkelte hytte
- Det skal etableres vannsparende sanitærinstallasjoner, inkludert vannsparende toalett

### 8.2 Avløpshåndtering

- Gråvann fra vask og dusj og svartvann fra toalett skal separeres
- Gråvann fra hytter skal ledes til lokalt renseanlegg på hyttetomten der rensed gråvann ledes ut på terreng eller infiltreres til grunnen
- På hyttetomter der topografi og terreng muliggjør oppbygging av infiltrasjonsgrøft av egnet filtermasser skal gråvann ledes til slike naturlige reseinnetninger
- På hyttetomter der det ikke er tilgjengelig areal for infiltrasjonsgrøft skal gråvann ledes til kompakt renseanlegg for gråvann
- Svartvann fra vannsparende toalett skal ledes til pumpeanlegg med kvernpumpe
- Svartvann skal pumpes til tett tank for avløp felles for alle hyttene. Tett tank skal være uten overløp og skal lokaliseres ved opparbeidet parkeringsplass for enkel tilgang til slamsugebil

- Svartvann skal ledes i preisolert grunn avløpsledning i felles grøft med vannledning i naturlige forsenkinger i terrenget med overdekning uten graving/sprengning av grøft som gir sår i terrenget
- Det skal inngås felles avtale om drift/vedlikehold av vann- og avløpsanlegg, inkludert tømming av tett tank