

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR «SOMMERSET, Gnr.63, Bnr. 1, 2 og 6»
Leirfjord kommune.

Plan ID: 202004

Dato: 8.8.2022

Dato for siste revisjon: 07.02.2024

Dato for kommunestyrets vedtak: 18.04.2024

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

II

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse FB

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei SV

- Parkering PP

- Avkjørsler AV

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Landbruksformål LL

- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift LNFR

III

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fritidsbebyggelse

Område er avsatt til fritidsbebyggelse og omfatter totalt 25 tomter.

- FB1-FB14, FB16-FB24 - hyttetomter med eksisterende bebyggelse
- FB15, FB25 - fremtidig hyttebebyggelse (63/1-20)

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet og skal ikke inneholde alle romfunksjoner. Rom for varig opphold tillates kun i hoved hytte og anneks.

Spir/klokketårn, antennemaster, parabolantennener osv. over pipe er ikke tillatt. Det er ikke tillat med flaggstenger og gjerder.

1.1.1. Utnytting og byggehøyder

Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m² BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje/etc. per tomt.

Hver tomt kan bebygges med inntil 120 m² BRA + et anneks på 25 m². BRA kan fordeles på flere bygg innen samme tomteenhet.

Maks tillatt mønehøyde er 5,0 m. Hems/oppløft er tillatt.

Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus/garasje er 4,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.1.2. Byggegrenser

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Dersom byggegrense ikke er vist, gjelder plan og bygningsloven § 29-4.

1.1.3. Plassering

Plassering av bygningene og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet. Omriss av planlagte hyttetomter på plankartet er veiledende.

Anneks/uthus/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

1.1.4. Utforming

Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet. Om det er nødvendig med støttemur skal den utføres i naturstein. Maks høyde på støttemur er 1,5 m.

Taket skal utføres som saltak eller pulttak, med takvinkel 15-25gr.

Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har matt virkning. Det tillates montering av solceller på taket.

Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.1.5. VA

Det tillates installert vann og avløp i fritidsboligene. Avløp skal tilfredsstillende de renskrav som til enhver tid gjelder iht. nasjonale/kommunale forskrifter og retningslinjer.

Avløp kan deles inn i to grupper. Gråvann med godkjent slamavskiller eller svartvann med godkjent septikkanordning.

1.1.6. Tiltak mot forurensing

Avskylling ved nye påbygg på elvenære tomter skal vurderes jf. vannforskriften §12.

1.1.7. Renovasjon

Fritidsboligene skal være tilknyttet offentlig organisert renovasjonsordning. Innsamlingspunkt plasseres inntil 7 m fra hovedvei (Vatnveien).

1.1.8. Hensyn til rein

Støyende aktivitet i hyttefeltet tillates ikke den tid rein oppholder seg i området.

Ved flytting av rein i området skal vegen SV1, etter melding fra Røssåga/Toven reinbeitedistrikt stenges for å begrense trafikken.

1.1.9. Belysning

Belysning både ute og inne, skal være avslått når fritidsboligen står ubebodd.

Belysning på området rundt hytta konsentreres til inngangsparti og gangsone

Utelyset bør kunne dempes/styres.

Lyset bør skrus helt av på nattestid.

Armaturer skal være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturens horisontallinje.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er tillat å bygge avkjørselsveier frem til hver fritidsbolig. Alle veier skal måles inn og markeres i kart.

2.1. Kjørevei SV1

Regulert vegtrasé skal gi helårsatkomst til området. Veggen er privat.

Vegen skal stenges med bom ved flytting av rein i området.

2.2. Kjørevei SV2

Regulert avkjørsel til eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Vegen skal stenges ved flytting av rein i området.

2.3. Atkomst.

AV1-avkjørsel til FB1, 63/10

AV2-avkjørsel til FB2, 63/11 og FB3, 63/19

AV3-avkjørsel til FB4, 63/12 og FB5, 63/13

AV4-avkjørsel til FB6, 63/22

AV5-avkjørsel til FB7, 63/14

AV6-avkjørsel til FB8, 63/23

AV7-felles avkjørsel FB10,63/24 og FB11, 63/16

FB9, 63/15 har gangsti fra møteplass/parkeringsplass

AV8-avkjørsel til FB12, 63/20

AV9-avkjørsel til FB13, 63/28

AV10-avkjørsel til FB14, 63/29

AV11- felles avkjørsel til FB15,63/21 og FB16, 63/31

AV12-avkjørsel tillatt å opparbeide til FB15,63/21

AV13 (parkeringslomme) og adkomst via gangsti til FB17, 63/25

AV14-felles avkjørsel til FB19, 63/26 og FB18, 63/27

AV15- felles avkjørsel til FB20,63/1-13 og FB22, 63/18

AV16-avkjørsel til FB21, 63/17

AV17-avkjørsel til FB24, 63/1-2

AV18-avkjørsel til FB25, 63/32

AV19-privat avkjørsel til landbrukseiendom 63/1

2.4. Annen veggrunn SVG1-SVG2

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

2.5. Parkering PP1

Arealer avsatt til parkering omfatter fellesparkeringsplasser for alle brukere av området.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1. Jordbruk LL1

Området er avsatt til landbruk. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er mindre tekniske installasjoner.

3.2. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Bygninger og anlegg til skogbruk, landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraséer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon.

Innenfor området er det tillatt tiltak som styrker frilufsformålet.

Allmenn ferdsel skal ivaretas.

4. Hensynsoner

4.1. Hensynssone reindrift H520_1

Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting av rein er ikke tillatt.

Røssåga/Toven reinbeitedistrikt opplyser også at det er en til flyttelei i planområdet. Den er ikke kartfestet som hensynssone og er opplyst å gå fra Toventunellen, videre øst for Sommersetforsen og videre til vatnet. Flytleia knytter seg der til flyttelei over Husfjellet.

IV

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Dokumentasjonskrav.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.

I forbindelse med byggesøknad skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplasseringer angi material- og fargebruk, planlagt terrengbehandling, evt. støttemurer, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilplantning/etterbehandling, samt håndtering av lokalt overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt

terreng sammen med bygningshøyder. Disponering av overskuddsmasser, samt adkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal også vises i søknaden.

Terrengbehandling.

Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med byggevirksomhet skal etterbehandles/overdekket og tilsåes/beplantes, og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter.

Kulturminner.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.

Teknisk infrastruktur.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende. Kabler for strøm, telefon, kabel-tv, fiber osv. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.

Andre fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting tillatelse gis.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.