

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR SVARTUNGEN HYTTEOMRÅDE I ØSTRE TOTEN KOMMUNE

Bestemmelsene gjelder for:

- Detaljreguleringsplan for Svartungen hytteområde, Vedtatt i KST, 16.12.2015.
 - Mindre endring vedtatt 03.04.19
 - Endring vedtatt 29.04.2021

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av inntil 25 private hytter, nye veganlegg, adkomst til tomtene, dypvannsbrønner, parkering, brygge for bading og ilandstigning fra båt, badeplass og mindre vannspeil.

§ 1 GENERELT

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet datert 16.02.2015 med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 84 daa.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):

Fritidsbebyggelse (Tomter 1-25)
Drikkevannsforsyning/Brønn: V1, V2 og V3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):

Privat kjøreveg:

- Hovedveg (HV1 og HV2)
- Samleveg (SV1, 2, 3 og 4)
- Adkomstveg Parkering P1-P3

Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):

Turdrag
Turveg
Badeplass
Vannspeil

Landbruk, natur og friluftsmål (PBL § 12-5. ledd nr. 5): Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr. 6):

Mindre brygge Badeplass

Hensynssone

Frisiktsone
20 m sone langs mindre bekker

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Landskap og terrengbehandling

Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.

Med unntak av de eksisterende hyttetomtene i strandsonen av Svartungen innenfor planområdet, samt avsatt områder for turstier, badeplass og brygge, skal det ikke skje bygge- og anleggsvirksomhet i en sone på 100 m fra Store Svartungen.

2.2 Søknad om byggetillatelse - Situasjonsplan for den enkelte tomt

Før byggearbeider kan ta til, skal det foreligge godkjent byggesøknad for søknadspålytende tiltak med situasjonsplan i målestokk M 1:500 eller større. Søknaden skal vise detaljutforming av tomte skal inneholde: - Bygningenes utforming, materialbruk og farge

- Murer og utendørsanlegg
- Adkomst, parkeringsareal og evt. garasje
- Snitt/terrengprofiler innmålt i terrenget (ikke tatt fra kart) som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende terreng og nytt terreng etter utbygging, samt eventuelle forstøtningstiltak.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse

3.1.1 Plassering av bebyggelse

All bebyggelse på tomte skal plasseres innenfor regulert sirkel med en radius 12,5 m.

I de tilfeller der det er vanskelig byggegrunn innenfor radius fra tomtefeste i vedtatt detaljreguleringsplan, kan kommunen gi tillatelse, etter særskilt vurdering, til at tomtefestet flyttes inntil 5 m fra vedtatt tomtefeste. Samlet bebyggelse på festet skal likevel bygges innenfor en radius på 12,5 m målt fra nytt fastpunkt.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Hovedbygget skal som hovedregel ha lengderetning og hovedmøneretning parallelt med høydekotene.

For eksisterende tomter langs Store Svartungen, 208/F226, 208/F227, 208/F228, 208/F229, 208/F230 og 208/F231, skal utvidelse av bebyggelse og nybygging skje i retning bort fra vassdraget.

3.1.2 Utnyttelse av tomter og utforming på bygg

Det tillates kun en fritidsbolig pr. festet eiendom. Bebygd areal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 90 m² for den enkelte hyttetomt, hvor parkeringsareal på minst 15 m² inngår. Maks mønehøgde er 5,0 m og maks gesimshøgde er 3,0 m, målt fra overkant av grunnmur. Grunnmurshøgden skal ikke overstige 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus, anneks eller garasje skal ikke oversige 25 m² for hver bygning og skal ha maks mønehøgde på 4,5 m over terreng.

Åpninger under bebyggelse skal tettes. Anneks eller uthus skal tilpasses hovedhytte når det gjelder materialvalg, form og farge.

For eksisterende tomter langs Store Svartunge; 208/F226, 208/F227, 208/F228, 208/F229, 208/F230 og 208/F231 er maksimalt tillatt bebygd areal BYA 75 m².

3.1.4 Estetikk

Bygninger skal oppføres i tre, evt. i kombinasjon med naturstein. Alle bygninger skal ha tradisjonelt saltak dekket med torv eller mørkt, matt materiale. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Det tillates ikke arker eller andre takoverbygg høyere enn møne på hovedtak.

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede, mørke fargenyanser.

3.1.5 Inngjerding av tomter og flaggstenger

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang på tomta.

Det er tillatt å gjerde inn et areal på inntil 300 kvm, dette skal inkludere bygninger. Områder som fortrinnsvis kan gjerdes inn er oppgruset areal og arealer med begrenset beiteverdi.

Gjerdene kan være inntil 1,1 meter høye, utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Maksimal lysåpning mellom gjerdebord skal ikke overstige 10 cm. Gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket i området og ikke virke dominerende. Gjerdet skal oppføres i tre og ha mørk og matt farge. Portal er ikke tillatt, grind skal slå utover.

For hytter som ligger nærmere enn 25 meter fra vann tillates det ikke gjerding i retning mot vannet. Felles parkeringsplass markert P1 og P2 på plankartet tillates inngjerdet.

Gjerde skal ikke være til hinder for fri ferdsel. Det må innhentes tillatelse fra almenningen som grunneier før oppføring av gjerde.

3.1.6 Avløp - Toalettløsning

Privetløsning skal være godkjent biologisk toalett/komposteringstoalett.

Eneste form for utslipp av avløpsvann som kan tillates er utslipp av rensset gråvann fra den enkelte hytte. Avstand fra utslippsstedet for rensset gråvann til nærmeste vannkilde/borebrønn skal være minimum 30 meter. Gråvann skal håndteres ved å føres til en synkekum fylt med egnet filtermateriale, og deretter spredning til et tilkjørt sandfilter. Dette er eneste tillatte løsning uten krav til søknad om utslippssøknad

3.2 Vannforsyning - brønn

Det er skal være inntil 3 områder for vannforsyning innen planområdet, hvor det skal etableres felles vannpost basert på borehull. Dersom vannpost V2 ikke kan benyttes, tillates denne flyttet til V4. Vannpostene skal være frostsikker og skal sikres mot tilførsel av overflatevann.

Felles vannforsyning skal godkjennes av Mattilsynet. Terrenget skal tilbakeføres i opprinnelig stand og tilsåes etter ferdigstillelse.

Før det tillates å legge inn vann i den enkelte hytte, skal det foreligge en godkjent VA-plan for hele planområdet.

Innlagt vann defineres som følger:

«Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg (også innvendig cisterner), tanker eller lignende, over 25 liter, som gjennom rør eller ledninger, er ført eller går innendørs.

§ 4 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Privat veg og snuplasser

Vegene skal bygges som helårsveger og tilfredsstillende kravene til skogsbilveg med klasse 3. Dimensjonering av stikkrenner skal være i samsvar med normen for skogsbilveg kl. 3 og skal utformes slik at de fungerer som flomløp ved ekstreme nedbørmengder.

Reguleringsbredde på hovedveg (HV) skal være 10 m og kan opparbeides med inntil 4,5 m bredde. Kulverter for mindre kryssende bekker skal være tilfredsstillende dimensjonert med minst 500 mm kulvert.

Reguleringsbredde for samlevei (SV) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkludert skulder. Reguleringsbredden for adkomstveg (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder. Adkomstpil til den enkelte tomt er retningsgivende.

Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong. Det tillates ikke parkering langs samleveger og adkomstveger.

Det etableres tilfredsstillende snuplasser i enden av hver samleveg.

4.2 Parkeringsplass for eksisterende hytter

Det kan opparbeides parkeringsplasser P1 og P2 for eksisterende hytter i nærområdet. Parkeringsplass P1 skal fungere som parkeringsplass for eksisterende hytter i planområdet øst for planlagt badeplass.

Parkeringsplass P2 skal fungere som parkeringsplass for eksisterende hytter mellom planlagt badeplass og Monssætervika («Lortvika»). Plassen kan gjerdes inn med treverk eller naturstein. Gjerde og port skal utformes på en slik måte at husdyr ikke kan komme inn på parkeringsplassen. Parkeringsplassen skal kobles til turstinettverket i området.

4.3 Parkeringsplass for nye hytter

Parkeringsplass P3 skal fungere som parkeringsplass for brukere i området, samt som venteareal.

§ 5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Skogsdrift og friluftsområde

Område skal primært drives slik at den er tilpasset friluftinteressene. Det kan gjennomføres nødvendig tynning av vegetasjonen, men det skal sikres en vegetasjonskjerm mot Store Svartungen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag Det opparbeides merket tursti i området. Dette skal gjøres i form av en enkel terengtilpasset tilrettelegging og ikke i form av maskinell opparbeidelse.

6.2 Turveg

Innenfor formålet tillates etablering av turveg med en opparbeidet bredde på 1,8 m. Turvegen skal etableres med et fysisk hinder mot vegen Svartungen hyttefelt slik at turvegen er framkommelig med rullestol, men ikke med bil.

6.3 Badeplass

Det opparbeides badeplass med mindre badebrygge i strandkanten av Store Svartungen. Her kan det oppføres gapahuk og sikker bål/grillplass.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Bruk av Store Svartungen med tilhørende strandsone

Området omfatter en mindre del av Store Svartungen og strandsonen. Her kan det etableres opplagsplass for båter, badeplass, gapahuk, bord/benker og sikker bål/grillplass.

7.2 Brygge

Det kan oppføres en ny brygge av naturstein og/eller trekonstruksjon i vika ved Store Svartungen. Det skal kun være en brygge og den skal tilpasses slik at det muligheter for bading, samt av- og påstigning fra båt. En brygge av trekonstruksjoner skal ikke overstige 10 m² BYA.

Brygge skal utformes på en slik måte at den innordner seg landskapet og ikke representerer noen fare i vatnet.

En mindre del av vika kan mudres opp for å sikre tilfredsstillende dybdeforhold for bading og tilgjengelighet med båt.

Eventuell mudring må avklares i henhold til vannressurslovens bestemmelser.

7.3 Båtopplag

Båtopplag skal kun foregå på land.

7.4 Vannspeil – Mindre dam

Mindre myrpytter kan opparbeides som vannspeil. Det skal utføres på en slik måte at det ikke representerer noe fare for barn i området.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 Sikringssone med frisikt (H140)

Frisiktsone på 4X45 m ved avkjøring fra privat bomveg HV2 («Åsvegen»). Innen sonen tillates ikke sikthindrende bebyggelse eller vegetasjon høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

8.2 Hensynssone naturmiljø (H320)

Hensynssone naturmiljø (H320) langs mindre bekker. Det er ikke tillatt med tiltak i denne sonen, med unntak av gøfterens langs vegen.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis må følgende være på plass:

- Opparbeiding av adkomst i form av Hovedveg HV1, samleveg SV1 og kulverter for kryssing av mindre bekker skal skje før utbygging av tomter starter.
- Godkjent felles dypvannsbrønn V1 for hytter i nærområdet skal være etablert og godkjent av Mattilsynet før utbygging kan skje i tilstøtende område langs samleveg SV1.
- Godkjent felles dypvannsbrønn V2 og V3 for hytter i nærområde skal være etablert og godkjent av Mattilsynet før utbygging kan skje i tilstøtende områder langs henholdsvis samleveg SV2 og SV3.
- Parkeringsplass P2 opparbeides samtidig med at samleveg SV3 ferdigstilles.
- Parkeringsplass P1 og turstier opparbeides når hovedveg og samleveger er ferdigstilt
- Før det kan gis brukstillatelse til Turveg, skal kantvegetasjon og sidearealer være reetablert.

§ 10 GENERELT**10.1 Kulturminner**

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturvernavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med disse bestemmelsene.