

Reguleringsbestemmelser for Libergslia hyttefelt i Eidskog kommune

Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 25120, tegn.nr. 02 og dato 05.02.2007.

Planområde omfatter totalt ca 298 daa.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Reguleringsformål

- §25, 1. ledd nr 1 Byggeområder
Område for fritidsbebyggelse, 1 - 37 (ca 55 daa)
- §25, 1. ledd nr 2 Landbruksområder
Områder for jord og skogbruk, J/S (ca 7 daa)
- §25, 1. ledd nr 3 Offentlige trafikkområder
Offentlig kjøreveg, OV
- §25, 1. ledd nr 6 Spesialområder
Privat veg, PV 1-13
Friluftsområde på land, SFL (ca 206 daa)
Friluftsområde i sjø og vassdrag, SFS (ca 3 daa)
Privat småbåtanlegg - land, SPSAL (ca 0,2 daa)
Privat småbåtanlegg - sjø, SPSAS (ca 0,5 daa)
Bevaring automatisk freda kulturminne, R (ca 16 daa)
Annet spesialområde, SPAS (ca 5,5 daa)

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

1.2 Tomtegrenser og tomtestørrelse - fritidsbebyggelse

De enkelte tomtene for fritidsbebyggelse er vist som sirkler på plankartet med størrelse ca 1,5 daa. Endelige størrelser og tomtegrenser fastsettes gjennom oppmåling og ved utstedelse av målebrev.

1.3 Byggegrense

Byggegrense er 15 m fra midtlinje offentlig veg.

1.4 Vann- og avløpsanlegg

Godkjent vann- og avløpsplan må forefinnes før fradeling og bygging av fritidsboliger kan starte.

Før utbygging av hytter igangsettes, skal vannledning med tilfredsstillende kapasitet og av drikkevannkvalitet godkjent av Mattilsynet, være anlagt. I tillegg skal avløpsanlegg, godkjent av kommunen, være etablert i henhold til godkjent VA-plan. Innen planområdet tillates utført terrenginngrep og oppført nødvendige installasjoner i henhold til godkjent VA-plan.

Der fellesløsninger for infiltrasjon i grunnen ikke lar seg gjennomføre, skal gråvann filtreres i grunnen/oppbygde rensegrøfter, eller på annen måte som godkjennes av kommunen. Som toalett kan biologisk-/komposterings toalett eller elektrisk forbrenningstoalett godkjennes. For områder med vanskelige avløps-/renseforhold skal type toalett godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesøknad.

1.5 Energi

Energiløsninger for hyttefeltet kan være elektrisitet, propan, ved og/eller vannbåren varme. Fremføring av elektrisitet skal skje ved jordkabel. Fremføring av ledninger for vannbåren varme skal koordineres med øvrig nedlegging av kabel/føringer innen feltet.

1.6 Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og byggevedtektene. Avgjørelsen delegeres til kommunens administrasjon.

§ 2 Byggeområder

2.1 Område for fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt (jf anbefalinger i planbeskrivelsen). Endelig bygningsplassering fastsettes ved søknad om byggetillatelse. Planlagte tomter tillates ikke delt opp. Maksimal størrelse for hovedhytte er 150 m² BYA og uthus/garasje 80 m² BYA. Maks BYA per tomt er 200 m². For bygg med størrelse over 80 m² skal fasade og tak gis en oppbrutt form. Plassering av uthus og/eller annekst skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for fritidsboligen. Det tillates oppsett av inntil 3 bygninger pr tomt. Maksimum gesimshøyde er 3,0 m, målt fra gjennomsnittelig terreng. Bygninger skal ha saltak mellom 28-38 grader. Fritidsbebyggelsen skal følge lokal byggeskikk, ha en dempet farge innen jordfargeskalaen og være matt i overflaten. Takdekke skal fremstå med matte flater og være i duse farger. Terrasse uten overbygning skal legges på terreng.

2.2 Plassering av hovedhytte på den enkelte tomt er angitt med koordinatfestet pel i marka. Pelen skal ligge innenfor hovedhyttens grunnmur.

2.3 Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte fritidsbolig skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent plan. Traseene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget, og fortrinnsvis i/langs veger.

2.4 Det skal opparbeides minst to biloppstillingsplasser pr fritidsbolig, og disse skal anlegges slik at de kan brøytes om vinteren.

2.5 Gjerder til vern mot bufe tillates oppført. Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,20 m. Utføres i trematerialer og skal ha en dempet farge innen jordskalaen og være matt i overflaten.

2.6 Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke. Fremføring av elektrisitet, telefon, kabel-tv, bredbånd mm. skal skje med jordkabel. Parabolantenner tillates ikke.

2.7 Om tomte må justeres ved oppsett av bygg, skal tomten utplaneres på en skånsom måte. Detaljert situasjonsplan som viser terrenginngrep og vegetasjonsbehandling, samt snitt som viser hyttas plassering med skjæring og fylling skal følge byggesøknaden. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt.

§ 3 Landbruksområder

Områdene avsettes til jord og skogbruksformål.

§ 4 Offentlige trafikkområder

Vegen reguleres med vegbredde på 5 meter med 1,5 m skulder/grøft på hver side. Ved en eventuell fremtidig breddeutvidelse, skal utvidelsen foregå på vegens østside. Offentlig veg legges om og utenfor (øst for) bebyggelsen på Vasletta.

§ 5 Spesialområder

5.1 Privat veg (PV 1-13)

Private veger innen planområdet er atkomst til fritidsboligene samt veger for skogsdrift. Vegene gis en enkel standard.

PV1 gis en total reguleringsbredde på 8m (5m + 2 x 1,5 m).

Private veger med total reguleringsbredde på 4 m omfatter vegene: PV4, PV8, PV10 og PV11.

Private veger med total reguleringsbredde på 3 m omfatter vegene: PV2, PV3, PV5, PV6, PV7, PV9, PV12 og PV13.

Vegskjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av privatvegene skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Vegtrasse skal inngå som en del av plansituasjonen ved innsendelse av byggemelding til kommunen.

5.2 Friluftsområder på land (SFL)

Innen friluftsområdene, som er vist i planen, er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

Hogst må utføres etter på forhånd godkjent plan for skjøtsel og hogst. Planen skal godkjennes av kommunen. For å sikre et felles enighetsgrunnlag skal det foretas befaring med kommunen og de som skal utføre skjøtselen. Innen friluftsområdene er ønskelig med treslagsskifte fra gran til blandingsskog av furu, bjørk, rogn osv.

5.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (SFS)

Områdene, som er vist på planen, inngår som friluftsområde i sjø. Områdene omfatter den delen av strandsonen som er påvirket av vassdragsreguleringen. Det tillates ikke inngrep eller tiltak i denne sonen.

5.4 Privat småbåtanlegg på land (SPSAL)

Innen området for privat småbåtanlegg tillates etablering av flytebrygge. Før opparbeidelse av brygge skal detaljert byggesøknad innsendes og godkjennes av kommunen.

5.5 Privat småbåtanlegg i sjø (SPSAS)

Innen området for privat småbåtanlegg tillates etablering av flytebrygge. Før opparbeidelse finner sted skal detaljert byggesøknad innsendes og godkjennes av kommunen.

5.6 Bevaring av automatisk freda kulturminner (R)

Området inneholder funn fra steinalderen. Steinalderlokaliteten er automatisk freda etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50, jf. §§ 3, 4, 6 og 8.

I bevaringsområdet, som er fredet, inngår sikringszone ut i sjø (ca 5 m) og mot kommunal veg.

5.7 Annet spesialområde (SPAS)

Innen annet spesialområde tillates opparbeidet parkeringsplasser, nødvendig skjermet plass for vinteropplag av båter, containerplass, trafostasjon, biobrenselanlegg, felles parabolantenneanlegg etc. Før opparbeidelse innen området finner sted, skal skisseplan som viser tiltakenes omfang innsendes og godkjennes av kommunen.