



Marker kommune



Redigert dato: 16.12.2019

Vedtatt dato:

Reguleringsbestemmelser for Viken hytteområde

Dato for siste mindre endring:

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er fortetting av eksisterende hytteområde på eiendommen gnr. 122 bnr. 1 i Marker kommune. Planen vil legge til rette for økt bruk av området til friluftsliv og rekreasjon gjennom regulering av fellesområder som badeplass, fellesbrygge, friområder og grønne traseer. Det legges stor vekt på naturtilpassing av tomter og bebyggelse med skånsom behandling av eksisterende vegetasjon.

Vedlegget «illustrasjonsplan» viser ny og godkjent adkomst til området rundt tunet. Denne er ikke med i reguleringsplanen pga. at den overskrider varslet planavgrensning. I illustrasjonsplanen er nye og eksisterende tomter angitt med forskjellig farge. Eksisterende tomter er benevnt med gjeldende nummer, nye tomter er benevnt med tall fra 1-81. I illustrasjonsplan er det opptegnet antall parkeringsplasser i områdene for felles parkering. Plankartet er juridisk bindende, men det er ikke illustrasjonsplanen.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- 2.1.1 Bebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget for å unngå fjernvirkning.
- 2.1.2 Bebyggelse, veger og andre tekniske konstruksjoner skal plasseres så skånsomt som mulig og med god terrengtilpassing.
- 2.1.3 Opparbeidelse av byggeområder skal følge de naturgitte forhold på stedet slik at eksisterende terreng i størst mulig grad bevares.
- 2.1.4 Ny bebyggelse skal ha utforming –herunder materialbruk og fargesetting som harmonerer med omgivelsene. Tak og fasader skal ha matte farger som ikke står i kontrast til naturen. Hvite fasader tillates ikke.
- 2.1.5 Alle nye veier og adkomster skal så langt det er mulig opparbeides etter prinsipp om universell utforming.
- 2.1.6 Alle nye og eksisterende hytter skal knyttes til felles vann- og avløpsanlegg.
- 2.1.7 Alle konstruksjoner og anlegg i 100-meterssonen er søknadspliktige (f.eks. gjerder, plattinger, terrengingrep m.m.).
- 2.1.8 Solcellepanel og andre former for alternative energikilder tillates.
- 2.1.9 Brygger som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet av grunneier eller kommunen.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

2.3 Behandling av ubebygde arealer

2.3.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares på den enkelte tomt. Tynning og skjøtsel av vegetasjon kan skje etter utbygging dersom det fremmer kvaliteten på den enkelte tomt. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum.

2.3.2 Ved inngrep skal det gjennomføres fortløpende rehabilitering av terrenget med påføring av humusdekke og stedegen vegetasjon.

2.3.3 Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.

2.4 Ledninger og kabler

Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning o.l. skal så langt som mulig graves ned og følge veitraséene. Der det må graves egne traséer for rør og ledninger skal disse snarest mulig ferdigstilles og tildekkes med humusdekke og revegeteres med stedegen vegetasjon.

2.5 Nettstasjon/trafo

Nettstasjon skal oppføres i henhold til krav fra netteier. Nettstasjon skal oppføres min. 1 meter fra privat veg, i plan med adkomst og ha fritt lende (byggegrense) på min. 1,5 meter rundt alle sider av bygget. Det skal ikke oppføres brennbar bebyggelse nærmere enn 5 meter fra nettstasjon. Andre typer bebyggelse kan oppføres nærmere nettstasjonen etter godkjent søknad fra netteier.

2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.6.1 Skjemmende fjernvirkning av utendørsbelysning er ikke tillatt. Utendørsbelysning skal være avskjermet og ikke over horisontalplanet, og ikke være blendende eller sjenerende for andre. Utendørsbelysning skal begrenses ved, for eksempel bruk av bevegelsessensor, timer e.l. og reduseres til et minimum når bebyggelse ikke er i bruk. Belysning for å lyssette fasade er ikke tillatt.

2.6.2 Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard.

2.7 Byggegrenser

Byggegrense mot vannkanten er satt til 25 meter jf. plankart. Øvrige byggegrenser er fastsatt i Plan- og bygningsloven.

2.8 Radon

Alle nye bygg ment for varig opphold skal sikres mot radon iht. den til enhver tid gjeldende tekniske forskriften.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse BFF (1121)

- a) Felter med eksisterende hyttebebyggelse har feltnavn BFF1, BFF3, BFF4, BFF5, BFF6, BFF7, BFF10, BFF12, BFF13, BFF15, BFF16, BFF17, BFF25, og BFF27
- b) Per tomt er det tillatt oppført én hytte og ett uthus/anneks.
- c) Innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen er maks. tillatt m²-BYA = 95 m². Utenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen er maks. tillatt m²-BYA= 150 m². 100-metersbeltet er angitt som byggegrense i plankartet. Alle tomtene på øya er innenfor 100-metersbeltet.
- d) Parkering skal løses på egen tomt, og skal ikke medregnes i utnyttingsgrad. Det skal opparbeides maks. to biloppstillingsplasser på hver tomt.
- e) Maks. tillatt fasadelengde mot synlige vannområder i Store Le er 12 meter.
- f) Maks. tillatt mønehøyde på hovedhytte er 5 meter, maks. tillatt gesims på hovedhytte er 4 meter.
- g) Maks. fyllingshøyde ved tiltak er 1 meter fra opprinnelig terreng. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelse.
- h) Det skal fremgå av bygningenes form og størrelse hva som er hovedhytte og hva som er anneks/uthus.
- i) Hensynet til landskap skal være tungtveiende ved opparbeiding av tomt og oppføring av ny bebyggelse. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares på tomtene. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset omkringliggende miljø og terreng

3.1.2 Renovasjonsområde f_BRE (1550)

Innenfor formålet skal felles renovasjonsanlegg for fritidsbebyggelse på fastlandet og for fritidsbebyggelse på Vikenøya plasseres.

3.1.3 Vann- og avløpsanlegg f_BVA (1540)

Innenfor områdene skal anlegg for felles vann og avløp plasseres.

3.1.4 Bestemmelser for gårds plass BGP (1620)

Gårdsplassen er det private tunet til grunneiendommen.

3.1.5 Bestemmelser for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)

f_BBS1 og f_BBS2: Areal for eksisterende private brygger rundt øya. Det tillates ikke opparbeidelse av nye brygger i disse feltene.

f_BBS3: Areal for felles brygge for hytter på øya. Brygge til nye hytter og ny brygge til eksisterende hytter skal kun opparbeides her. Brygga kan opparbeides med inntil 22 båtplasser.

f_BBS4: Areal for felles brygge for hytter på øya i tillegg til hytter på fastlandet. Brygga kan opparbeides med inntil 30 båtplasser totalt.

f_BBS5: Areal for felles brygge for hytteeiere på fastlandet. Brygga kan opparbeides med inntil 20 båtplasser. Innenfor formålet skal det opparbeides båtslipp.

f_BBS6: Areal for felles brygge for hytteeiere på fastlandet. Brygga kan opparbeides med inntil 20 båtplasser.

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

3.2.1 Veg SV (2010)

- a) Formålet gjelder for adkomstveg (Vikenveien) til planområdet og adkomst til eksisterende og nye tomter.

3.2.2 Parkering f_SPA1, f_SPA2 og f_SPA3 (2080)

f_SPA1: Innenfor formålet skal det opparbeides inntil 25 parkeringsplasser, hvorav 22 reserveres hytteeiere på Vikenøya.

f_SPA2: Innenfor formålet skal det opparbeides inntil 33 parkeringsplasser.

f_SPA3: Innenfor formålet skal det opparbeides inntil 47 parkeringsplasser.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur G (3001)

Grønnstrukturene skal sikre at naturlig vegetasjon bevares, og fungere som skjerming mellom felter for hyttebebyggelse og andre arealformål. Skånsom vegetasjonspleie av hensyn til ferdsel, lys og sikt tillates.

3.3.2 Turvei f_GT (3031)

Turveier skal ryddes og opparbeides slik at de er fremkommelig for flest mulig.

F_GT2: Her er det tillatt med flytebrygge for adkomst til Vikenøya. Tidsrom der flytebrygge er tillatt er gitt i eget kommunalt vedtak.

3.3.3 Badeplass/-område f_GB (3041)

Områdene skal være åpne for allmennheten. Det tillates oppført sitteplasser, gapahuk m.m. for allmenn bruk.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 5)

3.4.1 Skogbruk LSK (5112)

Arealformålet omfatter område for kommersiell skogsdrift.

3.4.2 Friluftsmål LF (5130)

Dette arealformålet er lagt til alle områder i planområdet som ikke har andre formål. Disse arealene skal være åpne for allmennheten, og kan skjøttes av hensyn til fremkommelighet og sikt. Det kan etter avtale med grunneier oppføres tiltak for allmennheten som gapahuk, bål plass m.m. Det kan også oppføres tekniske installasjoner som nettstasjoner som trafoer m.m. innenfor formålet. Områder for friluftsmål skal ikke nyttes til kommersielt skogbruk.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V (6001)

Det tillates ikke oppføring av nye private brygger eller andre anlegg i dette formålet.

3.5.2 Badeområde VB (6770)

Badeområder skal være åpne for alle, og bør opparbeides med badebrygge, baderampe o.l. Området skal tydelig avgrensnes med blåser eller lignende for å unngå konflikter mellom badende og båttrafikk.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal:

- Før det gis igangsettingstillatelse skal situasjonsplan av hver enkel tomt godkjennes av kommunen.
- Vann- og avløpsplan skal være godkjent av kommunen.
- Plan for EL skal være godkjent av netteier og fremvist kommunen.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utslippstillatelse.

4.2 Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger skal:

- Adkomst og parkering være ferdig opparbeidet til angjeldende bebyggelse.

4.3 Krav til innhold i situasjonsplan:

- Situasjonsplan skal leveres i målestokk 1:200
- Eksisterende situasjon med tomtegrenser og byggelinjer. Adkomstveg, nabobebyggelse, (m/angivelse av møneretning og antall etasjer) evt. eksisterende bebyggelse på tomta og ledninger for vann og kloakk.
- Planlagt fritidsbolig med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan. Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomta innenfor maksimalt angitt BRA/BYA.
- Plassering av fritidsbebyggelse angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Ytre mål på fritidsbebyggelse, avstand til eiendomsgrenser og avstand til midten av veg.
- Kotehøyder på inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta. Terrengfall vist med terrengkoter, (eksisterende og nye) og høydetall.
- Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofil skal vise både eksisterende og nytt terreng, og skal legges til fasadelinjer.
- Beskrivelse eller illustrasjon som viser hvordan planlagt bebyggelse er plassert i forhold til tilgrensende bebyggelse med tanke på solforhold.