

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DJUPVIKA HYTTEOMRÅDE I LEVANGER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.11.2017

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket *Bergersen Arkitekter AS*, datert 21.11.2013, senest endret 03.11.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av 98 nye fritidsboliger i eksisterende hyttefelt med 63 hytter og tilhørende fellesanlegg som omfatter småbåthavn.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg: 1120 Fritidsbebyggelse – frittliggende
- **Bebyggelse og anlegg: 1201 Steinbrudd og massetak**
- Bebyggelse og anlegg: 1330 Bevertning (småbåthavna)
- Bebyggelse og anlegg: 1589 Naust
- Bebyggelse og anlegg: 1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (område for offentlig trafo)
- Bebyggelse og anlegg: 1600 Uteoppholdsareal (lekeareal/ballplass)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: 2011 Kjørevei
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: 2040 Havn (småbåthavn landanlegg)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: 2041 Kai
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: 2082 Parkeringsplasser (på grunnen)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: 2180 Andre tekniske infrastrukturtraseer (båtopplag)
- Grønnstruktur: 3030 Turdrag (med turstier og badeplass)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift: 5110 Landbruksformål (parsellhage)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift: 5130 Friluftformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag: 6230 Småbåthavn
- Bruk og vern av sjø og vassdrag: 6600 Naturområde (bekk med tilhørende kantsone)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag: 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag: 6900 Molo**

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Terreng og vegetasjon (PBL §12.7 nr. 2)

Ved plassering av bygninger og veier skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjæringer/fyllinger og terrenginngrep unngås der det er mulig. Det tillates kun fjerning

av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstvei og ledninger, samt etablering av siktlinjer mot fjorden. I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

§ 3.2 Støy (PBL §12.7 nr. 3)

Støygrenser i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal overholdes for alle typer tiltak.

§ 3.3 Automatisk fredete kulturminner (PBL §12.7 nr. 6)

Dersom automatisk fredete kulturminnes påtreffes under gjennomføring av tiltak skal arbeidet stanses umiddelbart og bevaringsmyndigheter varsles iht. kulturminnelovens § 8.2.

§ 3.4 Miljø (PBL §12.7 nr. 3)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at virksomheten ikke forurenses omgivelsene på noen måte. Det gjelder vedlikehold av båter og utstyr (maling, bunnsmurning, oljeprodukter, blybatterier, m.fl.) og at båtoppsett på land for slik vedlikehold etableres med tett oppsamling for avviket material fra spyling og skraping/pussing.

System for avfallshåndtering skal utvides før utbygging i nytt felt starter.

§ 3.5 Teknisk infrastruktur (PBL §12.7 nr. 2)

Vannledninger, avløpsledninger og sprednett for elektrisitet skal legges i bakken der det er mulig, fortrinnsvis i forbindelse med stier og veier. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal effekten av å øke belastningen på avløpssystemet vurderes, både når det gjelder økt utslipp og effekten på vannkvaliteten i Åsenfjorden. Eventuelt må anlegget utvides eller suppleres med nye ledninger og slamavskillere. Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendige utbedringer er utført.

§ 3.6 Båttrafikk (PBL §12.7 nr. 3)

Båttrafikk tillates ikke nærmere Småskjæra og Storholmen enn 200 meter ved innseiling. Småbåthavn skal inneholde tydelig skilting om dette.

§ 3.7 Byggegrense mot sjø (PBL §12.7 nr. 2)

Tiltak etter PBL § 1-6, første ledd kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn planfestet byggegrense mot sjø. Forbudet omfatter ikke tursti, benker, grillplass eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12.7 NR. 1)

§ 4.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Bebyggelsen skal plasseres innenfor anviste byggegrenser.

Hyttetomter kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) 90 m². Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 4,0 m over **planert terreng ved bygningens høyeste fasade**. Hytter tillates oppført med flatt tak eller saltak/ pulttak med maksimal mønehøyde på 5,8 m over **planert terreng ved bygningens høyeste fasade**. Grunnmurshøyde **til planert terreng ved bygningens høyeste fasade** skal ikke overstige 1,0 m. Hovedmøneretningen skal ligge langs terrengkotene.

I tillegg tillates uthus/anneks med maksimalt samlet bebygd areal (BYA) = 30 m². Anneks og hytte kan forbindes med takoverdekning som inngår i BYA. **Takoverdekningen kan innglasses.**

På tomter med vei/komst kan parkeringsplass i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 15 m²

Terrasser kan i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².

Kledning av vegger og tak skal fortrinnsvis utføres i naturmaterialer. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås.

For tomter med umiddelbar nærhet til bratte skrenter og stup der det er fare for fallskade skal terrasser, naturlige uteoppholdsarealer og atkomstsituasjon sikres med tilstrekkelig høye rekkverk.

For tomtene M-6 og N-22 settes det krav til flatt tak og at gesimshøyde ikke overstiger golvnivå for eksisterende hytter på eiendommene henholdsvis 244.78 og 244.72. For tomtene S-3, S-4, S-5 og S-6 settes det krav til **flatt tak**.

For tomtene D-1, D-5, D-6, D-7, D-8, D-14, D-15, M-8 og M-9 settes det krav om at stabilitetsvurdering skal følge søknad om tillatelse til tiltak. (PBL §12.7 nr. 11)

Målsatt situasjonsplan og terrengsnitt skal følge byggesøknaden, og disse skal vise registrert vegetasjon og terreng samt endringer som følge av tiltaket.

§ 4.2 Steinbrudd og massetak

Området SM01 er regulert til steinbrudd og massetak for uttak av masser til oppføring av moloer på planområdet.

I området kan det drives masseuttak og det kan drives med sprengning av fjell og større stein innenfor formålsgrensene.

Innenfor formålsområdet kan det i tilknytning til masseuttaket etableres midlertidige bygninger, anleggsveier og andre anlegg som er nødvendig for driften.

Anbefalte grenseverdier for støy iht. T-1442 skal overholdes. Støyende virksomhet skal utføres mellom kl. 07.00 og kl. 18.00 på hverdager. Sprengning kan skje mandag til fredag kl. 10.00-16.00. Det kan foretas maksimalt 10 sprengninger i uttaket.

Ved avsluttende skråninger mellom uttaksgrense og drivkant skal maksimal skråning være 1:2.

Område regulert til masseuttak skal etter endt uttak istandsettes til naturtomt. Alle istandsettingsarbeider skal gjennomføres innen ett år etter at feltet er ferdigdrevet. Matjord, humuslag og organiske masser som graves bort før drift av uttaksområdet skal lagres for senere bruk i istandsettingen.

Dersom det avdekkes forurensede masser innenfor planområdet skal disse graves opp og leveres godkjent deponi, og det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn som leveres kommunen før gjennomføring av tiltak. Ved evt. innfylling av inerte masser skal det kun brukes rene masser.

Støvflukt fra anlegget skal begrenses ved at ikke unødvendig mye masser blir avdekket. Tiltak for støvflukt skal iverksettes umiddelbart dersom det oppstår støvflukt fra anlegget som er til skade og sjenanse for naboer.

Uttaksområdet skal til en hver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr. Om nødvendig må sikring foretas med gjerde. Ved adkomsten til området skal det være låsbar bom eller kjetting.

§ 4.3 Naust

Naust tillates oppført innenfor viste byggegrenser. Naustene skal tilpasses byggeskikken til eksisterende naust på planområdet. Maksimalt bebygd areal (BYA) per naust er 25 m². Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal gesimshøyde 2,5 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Naustene skal bygges sammenhengende og med møneretning på tvers av strandlinjen og med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Bygningene skal ikke innredes til varig opphold eller overnatting.

Veggkledning skal utføres i tre. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås.

§ 4.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (område for offentlig trafo)

Trafostasjoner skal plasseres som vist i plankartet. Maksimal mønehøyde er 2,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelsen tillates flyttet inntil 5 meter fra anvist plassering. Trafostasjoner skal utføres i materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

§ 4.5 Uteoppholdsareal (lekeareal/ballplass)

Det skal etableres et sentralt fellesområde med arealer for lek og ballspill.

Lekeplass utrustes med minimum tre element, for eksempel huske, sandkasse og benk. Lekeapparatene skal tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det kan i tillegg etableres baner for ballspill. Evt. ballbinge skal utføres i materialer som gir lavest mulig støygenerering.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR (PBL §12.7 NR. 11)

§ 5.1 Kjørevei

Veier skal anlegges som vist på plankart. Store skjæringer og fyllinger skal unngås. Viste veier og stikkveier inne på tomtene skal omsøkes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Veistengning skal etableres ved innkjøringen til planområdet.

Vei som legges langs bekk som er markert i plankartet skal sikres mot oversvømmelse der det er nødvendig. Evt. kanter mot bekk skal utføres i naturstein. Der veien krysser bekken skal bekken legges i rør som dimensjoneres etter største vannstand.

Privat vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41) til planområdet skal utbedres gjennom siktrydding (vegetasjon og terreng), utvidelse av profil etter behov.

§ 5.2 Havn (småbåthavn landanlegg)

Nødvendig infrastruktur på land for småbåthavn kan anlegges innenfor formålsgrensen.

I forbindelse med småbåthavna tillates oppført fyllingsstasjon for drivstoff. Ved planleggingen av fyllingstasjon for drivstoff må det tas hensyn til kravene i ”Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen”. Søknaden skal videre inneholde en miljøfaglig vurdering som viser evt. konsekvenser av båtliv og fylling av drivstoff på badestrand i Sørvika. (PBL §12.7 nr. 11)

Avfall skal håndteres i tråd med avfallsforskriften. Det skal etableres mottaksordning for avfall fra fritidsbåter, både vanlig avfall, kloakkavfall og farlig avfall.

§ 5.3 Kai

Kai for småbåter anlegges som vist i plankart.

§ 5.4 Parkeringsplasser (på grunnen)

Parkeringsplasser for hytteeiere uten veiattkomst skal anlegges som vist i plankart.

Parkeringsplasser inne på tomtene skal omsøkes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Minst 2 av gjesteparkeringsplassene ved innkjøringen til planområdet skal tilrettelegges, reserveres, merkes og skiltes for bevegelseshemmede.

Minst 2 av gjesteparkeringsplassene ved begynnelsen av turstien til bevertningssted i Sørvika skal tilrettelegges, reserveres, merkes og skiltes for bevegelseshemmede.

§ 5.5 Båtopplag

Arealet kan benyttes for vedlikehold, vinterlagring av båter og parkeringsplasser for båteiere. Båtopplag skal legges ned i terrenget og det skal etableres vegetasjon som skjerming som vist i plankart.

Det skal etableres spyleplass med tett dekke og sandfangskum som samler opp faststoff fra høytrykksspyling av båtskrog. Det skal settes opp mottakspunkt for kildesortering og behandling av farlig avfall.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12.7 NR. 1)

§ 6.1 Turdrag (med turstier og badeplass)

Det skal etableres en tursti som vist i plankart.

Stien skal ha tilstrekkelig bredde for bruk av rullestol. Belegning skal utføres med fin grus. Det skal etableres **punktvis** belysning.

Vei fra handicaparkering i Sørvika til bevertningssted på molo skal kunne brukes av

rullestolbrukere og ikke ha stigning brattere enn 1:10. Anbefalte stigningsgrader for rullestol skal ellers overholdes der terrenget gjør det mulig (PBL §12.7 nr. 4). **Tursti skal ikke være åpen for alminnelig motorferdsel, men nødvendig varelevering og tilbringertjenester til småbåtanlegg/bevertningssted tillates. Tursti skal for denne strekningen dimensjoneres for slik trafikk, og skal også kunne brukes som anleggsvei i byggeperioden.**

Det skal settes opp benker som angitt i plankart. Et møtested med benker og utegrill skal etableres mellom turstien og stranda nedenfor sentralt fellesområde. Det åpnes for å etablere sandvolleyballbane på stranda.

Det tillates oppført ett båtslipp, som etableres som vist i plankart.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 7.1 Landbruksformål (parsellhage) (PBL §12.7 nr. 1)

Området skal holdes åpent jorden skal dyrkes. Det kan etableres parsellhager for frukt og grønt innenfor området.

§ 7.2 Friluftformål (PBL §12.7 nr. 1)

Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde. Gjerder eller andre hinder for fri passasje tillates ikke. På området kan det anlegges gangstier som angitt i plankart. Evt. trapper og rekkverk skal være robuste samtidig som de harmonerer med naturpreget. Vesentlige terrenginngrep skal unngås.

Bebyggelse som tilhører gårdsbrukets hovedanlegg skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Det tillates maksimalt to etasjer i tillegg til loft og kjeller/sokkel. Bebyggelsen skal utføres i samme materialer og innenfor samme typologi som eksisterende gårdsbruk, og den skal ha saltak.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12.7 NR. 1)

§ 8.1 Småbåthavn

Det legges til rette for etablering av småbåthavn for ca. 100 båter, med tilhørende flytebrygger og molo på østsiden av planområdet. Molo skal utføres med tilstrekkelig åpning for gjennomstrømming av vann. Molo skal utføres som plastret steinmolo eller flytemolo eller en kombinasjon av disse to. Det kan etableres flytende bølgedempere innenfor formålet. Molo og flytebrygger skal plasseres innenfor byggegrense i sjøen.

Før tiltak i sjø settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger, kreves det tillatelse etter ”Lov om havner og farvann” og andre relevante lover/ forskrifter.

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde beskrivelse som redegjør for byggemåte, masseberegninger for molo samt en faglig begrunnet vurdering av sjøbunnens bæreevne ved planlagt tiltak (grunnforhold).

Søknad skal vise høydeberegninger av steinmolo som tar hensyn til havnivåstigning og

stormfloberegninger. For flytemolo skal søknad vise nødvendig høyde og volum beregnet ut fra dimensjonerende bølgehøyder. (PBL §12.7 nr. 11)

Enkelt bevertningssted med mulighet for utleie av rom tillates oppført på moloen på østsiden av planområdet (hovedmolo). Bevertningsstedet skal plasseres innenfor byggegrense. Eventuell uteservering og støyende utstyr skal plasseres slik i forhold til restaurantbygg at man oppnår mest mulig støyskjerming for nærliggende hyttenaboer. Anbefalte grenseverdier iht. T-1442 skal overholdes. Støyvurdering skal følge byggesøknad. (PBL §12.7 nr. 11) Maksimalt bebygd areal (BYA) for bevertningssted er 150 m². Bevertningssted skal ha flatt tak og gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m over golvnivå. Bebyggelsen skal sikres mot vanninntrenging ved høyeste dimensjonerende stormflo. Veggkledning skal utføres i stein eller betong. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås. Bygningen skal bygges etter prinsippene for universell utforming og den skal gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede. (PBL §12.7 nr. 4)

§ 8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjøen er angitt i plankart. Det er ikke tillatt å anlegge flytebrygger og fortøyningssteder innenfor området. Båttrafikk skal unngås, bortsett fra nødvendig trafikk til innregulert kai og slipp. Høyeste tillatte hastighet for båttrafikk settes til 5 knop.

I tilhørende strandsone tillates ikke privatiseringstiltak, som f. eks. oppføring av kaier, flytebrygger, slipp eller annen bebyggelse som ikke er medtatt i reguleringsplan.

§ 8.3 Naturområde (bekk med tilhørende kantsone)

Smeltevannsbekken som går gjennom området skal ikke hindres og det skal ikke plasseres bebyggelse innenfor området. Der hvor bekken passerer vei eller stikkvei skal den legges under i rør. Naturlig kantvegetasjon skal beholdes innenfor området.

§ 8.4 Molo

Det legges til rette for etablering av en mindre molo på vestsiden av vika, i forbindelse med kai og båtslipp. Molo skal utføres som plastret steinmolo eller flytemolo.

§ 9 HENSYNSSONER (PBL §12.7 NR. 4)

§ 9.1 Faresone R1: Ras- og skredfare

For bebyggelse og anlegg som plasseres innenfor angitte faresone for ras skal det før tiltak utføres sikringstiltak som gjør at sonen tilfredsstiller sikkerhetsklasse S3.

§ 9.2 Faresone R2: Ras- og skredfare

Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor angitte faresone for ras.

§ 9.3 Faresone R3-9: Ras- og skredfare

For bebyggelse som plasseres innenfor angitte faresoner for ras skal det med byggesøknad følge vurdering av skråningsstabilitet og fare for steinsprang for å sikre at sonen tilfredsstiller sikkerhetsklasse S2.

§ 9.4 Faresone EL1, EL4 og EL6-8: Sikringsone høyspenningsanlegg (inkludert

høyspentkabler)

Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor angitte faresoner for høyspenningsanlegg.

§ 9.5 Hensynssone grønnstruktur (bekk)

Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor hensynssone for bekk. Nærliggende bebyggelse skal sikres mot evt. vanninntrenging ved høy vannstand. Nødvendige kanter og murer skal utføres i naturstein. Bekk skal legges i rør under **kryssende veier og avkjørsler**.

§ 9.6 Infrastruktursone EL2, EL3 og EL5 (rekkefølge for høyspent i kabelgrøft)

Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor angitte faresoner for høyspenningsanlegg.

Faresonene utgår etter omlegging av luftlinje til kabelgrøft.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12.7 NR. 10)**§ 10.1 Generelt**

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstvei, stier, parkering) være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§ 10.2 Utbyggingsrekkefølge

For hyttetomter S-2, D-1 og D-4 tom. D-15 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-1) **tas i bruk** når vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41) er utbedret med siktrydding (vegetasjon), møtelommer ved krappeste svinger og rekkverk.

For hyttetomter M-1 tom. M-9 og F-3 tom. F-5 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-1) **tas i bruk** når vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41) er utbedret ytterligere med siktrydding (pigging og evt. sprenging), evt. utvidelse profil, møtelommer, kurveutretting og omlegging av trasé og etablering av p-plasser ved Nordheim (gnr./bnr. 244/02). Ny vei med tilhørende parkeringsplasser (M-feltet) skal også etableres før **bruk av tiltak tillates** på tilliggende tomter.

For hyttetomter N-1 tom. N-26, D-2, D-3, F-1 og F-2 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-1) **tas i bruk** når elforsyningsanlegget er utbedret med nye trafoer, i tillegg til at vei fra Undlinan skal være ferdig utbedret. Ny vei med tilhørende parkeringsplasser (N-feltet) skal også etableres før **bruk av tiltak tillates** på tilliggende tomter.

For hyttetomter MV-1 tom. MV-7, S-1, S-3 tom. S-11, L-1 tom. L-13 og H-1 tom. H-9 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-1) **tas i bruk** når fellesområde FO-1 og tursti TS-1 er opparbeidet, i tillegg til at vei fra Undlinan og elforsyningsanlegg skal være ferdig utbedret. Nye veier med tilhørende parkeringsplasser (MV-feltet, S-feltet, L-feltet og H-feltet) skal også etableres før **bruk av tiltak tillates** på tilliggende tomter.