

HYTTEFELT MARITSBAKKEN – KLUBBEN, Reguleringsbestemmelser
Gnr. 12, bnr. 2 samt deler gnr. 13, bnr. 3 og 4 – Lund kommune
PlanID: 11122019002 **Side 1**

Plankart datert : 15.05.2020
Bestemmelser datert: 26.05.2020
Revidert: 24.11.2020 (iht. kommunestyrets vedtak, samt tillegg i PNM-sak 042/20)

§1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplanen for hyttefelt Maritsbakken - Klubben, som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med plangrense. Planområdet ligger på begge sider av fylkesveg 4254.

§2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Områder for frittliggende fritidsbebyggelse, områdene BFF1 – BFF10
- Område for energianlegg - nettstasjon, området BE
- Område for avløpsanlegg, området BAV
- Område for kolonihage, området BKH4
- Område for småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsone, området BSB
- Område for uteopphold, området BUT
- Område for lekeplass, området BLK

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Område for offentlig kjøreveg, området o_SKV1
- Områder for private kjøreveger, områdene SKV2 – SKV4
- Områder for annen veggrunn – tekniske anlegg
- Område for gangveg, området SGG

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

- Områder for friluftformål, områdene LF1 – LF9
- Områder for landbruksformål, området LL1 og LL2

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, området VFV

2.5 Områdebestemmelser

- Midlertidig anleggs- og riggområde

2.6 Sikringssone

- Soner for frisikt, områdene H140_1 og H140_2

§3 Områder for frittliggende fritidsbebyggelse

- 3.1 Byggeområder for fritidsboliger, områdene BFF1 – BFF10, skal benyttes til fritidsboliger som er beregnet for beboelse i kortere tidsrom.
- 3.2 Samlet tillatt bebygget areal, (T-BYA) innenfor områdene BFF1 og BFF4 – BFF10 settes til 130 m² pr. tomt, inklusiv eventuell bod/uthus. T-BYA beregnes etter NS3940.
- 3.3 Samlet tillatt bebygget areal, (T-BYA) innenfor områdene BFF2 og BFF3 settes til 100 m² pr. tomt, inklusiv eventuell bod/uthus. T-BYA beregnes etter NS3940.
- 3.4 For byggeområdene BFF1 – BFF4 er største tillatte mønehøyde 5,5 meter og største tillatte gesimshøyde 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For byggeområdene BFF5 – BFF10 er største tillatte mønehøyde 6,5 meter og største tillatte gesimshøyde 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyden som høyeste gesims. Det tillates ikke kjeller i fritidsboligene.
- 3.5 Det tillates oppført bod/uthus på tomtene. Bod/uthus kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Maksimale tillatt bebygd areal (T-BYA) for bod/uthus settes til 20 m²
- 3.6 Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 biler pr. enhet. Disse medregnes ikke i T-BYA.
- 3.7 Eksisterende fullvokste furutrær innenfor områdene BFF2 og BFF3 skal i størst mulig grad bevares. Ingen av disse tillates felt uten etter direkte avtale med eier av gnr. 12, bnr. 2, for hvert enkelt tre.
- 3.8 Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides som fellesløsninger for feltet. Avløpsanlegget skal bygges i henhold til utslippstillatelse gitt av kommunen etter søknad. Vannklosett tillates. På alle tomtene hviler det hefte om gjensidig rett til legging av grøfter for vann og avløp. Vannforsyningsanlegg krever godkjenning av Mattilsynet.
- 3.9 Fritidsbebyggelse inkludert boder/uthus skal plasseres innenfor de angitte byggegrensener mot vann og offentlig veg.
- 3.10 Hyttene skal ha god landskapstilpasning og utforming med materialbruk som innordner seg landskapet i området. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte duse og naturriktige farger.

§4 Område for energianlegg.

Område for energianlegg, området BE, skal benyttes til hovednettstasjon for feltet.

§5 Område for kolonihage/parsellhage

- 5.1 Innenfor område for kolonihage/parsellhage, området BKH4, tillates anlagt parsellhager for utleie.
- 5.2 På hver parsell tillates oppført parsellhytte med maksimal størrelse 60 m² BRA, beregnet på beboelse i kortere tidsrom. Maksimal bygningshøyde settes til 6,0 m over planert/gjennomsnittlig terreng. Overbygd terrasse inngår i beregningen av bruksareal.
- 5.3 Parsellgrensene er vist som en illustrasjon, og tillates justert i forhold til naturlige terrengformasjoner for å oppnå best mulig terrengtilpasning. Maksimal parsellstørrelse settes til 500 m².
- 5.4 Hyttene skal ha god landskapstilpasning og utforming med materialbruk som innordner seg landskapet i området. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte duse og naturriktige farger.
- 5.5 Strøm og eventuell fiber skal føres frem i jordkabel. På alle parseller hviler det hefte om gjensidig rett til legging av kabler for strøm og fiber.
- 5.6 Den enkelte parsell skal tilknyttes felles, godkjent vannforsyningsanlegg, mens avløpet skal tilknyttes felles avløpssystem for området.

§6 Område for avløpsanlegg

Område for avløpsanlegg, området BAV, skal benyttes til felles renseanlegg for feltet på vestsiden av fylkesveien. Innenfor området tillates det oppført bygg med maksimal grunnflate 2,5 x 2,5 m. Tanker under bakkenivå tillates. Byggegrense mot fylkesveien settes til 8,0 m fra senter veg.

§7 Område for småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsone

Området for småbåtanlegg, området BSB, skal benyttes til småbåthavn i tilknytning til fritidsbebyggelsen innen planområdet. Innen området kan det legges til rette for inntil 33 båtplasser. Båtplassene kan etableres ved flytebrygger. Det tillates ikke båtvedlikehold innen området.

§8 Område for uteopphold

Område for uteopphold, området BUT, kan opparbeides som badeplass, leke- og rekreasjonsområde. Det tillates oppsatt benker og enkle lekeinnretninger.

§9 Område for lekeplass

Område for lekeplass, området BLK, kan opparbeides og utstyres med bord og benker og lekeapparater beregnet for mindre barn. Området skal gjerdes inn mot sør og øst.

§10 Område for offentlig kjøreveg

10.1 Område for offentlig kjøreveg, området o_SKV1, omfatter trafikkarealet tilhørende fylkesveg 4254.

10.2 Alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal oversendes vegmyndigheten for gjennomsyn

10.3 Alle tiltak tilknyttet fv. 4254 skal utformes iht. håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

§11 Område for privat kjøreveg

11.1 Område for private kjøreveger, områdene SKV2 – SKV4, skal benyttes til kjøreveg. Veiene skal i tillegg til å betjene fritidsbebyggelsen, også benyttes til den hver tids nødvendige transport i forbindelse med jord- og skogbruksdrift. Nye veger skal bygges som helårsveier med viste bredder og geometri.

11.2 Vegskråninger fra private veger tillates lagt inn på tilstøtende reguleringsområder, hhv. byggeområder, landbruksområder og friluftsområder. Vegskråninger skal planeres og tilsåes med stedeegne arter umiddelbart etter vegoppbeidelsen.

§12 Områder for annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder for annen veggrunn – tekniske anlegg, omfatter sidearealer til fylkesveg 4254 som er i fylkeskommunal eie. Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger og andre funksjoner knyttet til kjørevegens drift.

§13 Område for gangveg

Område for gangveg skal benyttes som gangforbindelse fra kjøreveg og frem til brygger/båtplasser.

§14 Områder for friluftformål

14.1 Områder for friluftformål, områdene LF1 – LF9, skal benyttes til friluftsliv, og skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg.

14.2 Eksisterende fullvokst furutrær innenfor områdene LF6 tillates ikke felt uten etter direkte avtale med eier av gnr. 12, bnr. 2, - for hvert enkelt tre.

14.3 Pumpestasjoner, nettstasjoner og lignende tekniske anlegg tillates innen områdene. Traseer for vann- og avløpsledninger, strøm- og datakabler kan føres gjennom områdene. Ledninger/kabler samles og grøfter utføres så skånsomt som mulig.

§15 Områder for landbruksformål

Områder for landbruksformål, områdene LL1 og LL2 skal benyttes til den hver tids aktuelle landbruksdrift.

§16 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag, området VFV, skal være åpent for allmenn ferdsel. Fortøyning av båter tillates ikke innenfor dette området.

§17 Områdebestemmelser

Midlertidig anleggs- og riggområde skal benyttes for å kunne bygge veganlegget, og skal etter ferdigstilling tilbakeføres til regulert formål, annen veggrunn – teknisk anlegg. Området kan også benyttes til framføring av nødvendig infrastruktur knyttet til veganlegget.

§18 Sikringssoner

a.1) Sikringssoner for frisikt

18.1 Innenfor områdene regulert til frisiktsoner, områdene H140_1 og H140_2, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

§19 Rekkefølgebestemmelser

19.1 Før tillatelse til opparbeidelse av hyttefeltene gis, skal regulerte avkjørsler/kryss med fylkesveg 4254 være godkjent av vegmyndighet.

19.2 Før første nye fritidsbolig tas i bruk skal vannforsyningsanlegg være godkjent av Mattilsynet, og driftsatt

19.3 Før første nye fritidsbolig tas i bruk skal avløpsrensaneanlegg være bygget iht. utslippstillatelse og godkjent av kommunen.