

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR DETALJREGULERING FOR STRANDA

PlanID: 201002-E2

EIDSKOG KOMMUNE

Reguleringsplan 201002 Stranda er vedtatt av kommunestyret den 25.3.2010, sak 017/10.

Mindre reguleringsendring 201002-E1 er vedtatt av utvalg for plan og samfunn den 12.1.2016, sak 006/16. Mindre reguleringsendring 201002-E2 er vedtatt 10.12.2024 i K-sak 092/24.

GENERELT

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5, ledd nr. 1.

Frittliggende boligbebyggelse	BFS1 – BFS8
Frittliggende fritidsbebyggelse	BFF1 – BFF6
Avløpsanlegg	BAV1 - BAV2
Renovasjonsanlegg	BRE1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, ledd nr. 2

Veg	V1
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Gangareal	SGG

BLÅGRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G1 – G2
---------------	---------

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, PBL § 12-5, ledd nr. 3.

Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV1
----------------------------------	------

1. FELLESBESTEMMELSER

- § 1.1 På tomter for boligbebyggelse kan det bygges en bolig. Boligen kan inneholde inntil to boenheter. Uthus/garasje, kan kombineres i en bygning eller bygges hver for seg. Hver boenhet ha minst 2 biloppstillingsplasser på terreng.
- § 1.2 På tomter for fritidsbebyggelse kan det bygges en fritidsbolig med BYA inntil 100 m² Uthus/garasje, kan kombineres i en bygning eller bygges hver for seg. Hver tomt skal ha minst en biloppstillingsplass.
- § 1.3 Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, materialbruk og farger gir gode estetiske løsninger, og at området fremstår med et helhetlig uttrykk. Materialer i fasader skal være av tømmer, stående eller liggende trepanel eller naturstein. Fasadefelt med

kombinasjon av glass/tre/naturstein tillates. Tak skal tekkes med matt takstein, torvtak, impregnert takpanel eller mørk matt takpapp. Utvendige behandlinger skal være av en slik karakter at det er samsvar mellom ny og eksisterende bebyggelse. Sterke farger tillates ikke. Matte naturfarger som grå, beige, brun o.l., skal tilstrebes.

- § 1.4 For adkomst tomter og bebyggelse bør prinsippene for universell utforming legges til grunn
- § 1.5 Grunnmur eller pilarer skal på ingen steder være høyere enn 80 cm over ferdig planert terreng.
- § 1.6 Forstøtningsmurer skal på ingen steder være høyere enn 1,5 m over ferdig planert terreng.
- § 1.7 Vann- og avløpsløsning må ligge ved søknad til kommunen om tiltak.
- § 1.8 Vannforsyning skal være godkjent i henhold til forskrift om vannforsyning og drikkevann, før det gis byggetillatelse.
- § 1.9 Det tillates ikke nye luftstrekk innenfor planområdet. Nye tilførsler skal legges i grunnen.
- § 1.10 Det er ikke tillatt å føre opp gjerde eller flaggstang i områder for fritidsbebyggelse.
- § 1.11 Bygningsavfall i byggeperioden skal bringes til kommunens gjenvinningsstasjon eller til fyllplass anvist av kommunen.
- § 1.12 Automatisk fredede kulturminner: Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene og deres sikringszone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.2 § 1.
- § 1.13 Kote for 200-årsflom med klimapåslag skal ta utgangspunkt i kote 4 meter over normalvannstand i Nessjøen, dvs. 135,5 m.o.h.
- § 1.14 Byggegrense fra tomtegrense er 4 meter for bolig og fritidsbolig og 2 meter for frittliggende garasje, uthus og andre mindre tiltak om annet ikke framkommer av plankartet. Unntak er mot fylkesvei 1994 der byggegrense er i tomtegrense om ikke annet framkommer av plankartet.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 *Frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS8.*

§ 2.1.1 Utnyttelsesgrad er 15 % BYA, i hht. NS 3940.

§ 2.1.2 Bygningers høyde skal ikke overstige 4,5 m for gesims og 7 m for møne over gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates å bygge "arker" innfelt i takflaten, eller vinkelutbygg med maks. mønehøyde som på hovedbygningen. Hvert felt har mulighet til en hovedbygning for bolig.

§ 2.2 *Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1 – BFF6.*

§ 2.2.1 Utnyttelsesgrad er 15 % BYA, i hht. NS 3940.

§ 2.2.2 Bygningers høyde skal ikke overstige 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 2.2.3 Det kan tillates å bygge fritidsbolig med "oppstuggu". Høyder på "oppstuggu" skal ikke overstige 5 m for gesims og 6,5 m for møne over gjennomsnittlig planert terreng. En slik "oppstuggu" skal alltid ha møne vinkelrett på hovedmøneretningen.

§ 2.3 *Avløpsanlegg BAV1 – 2.*

§ 2.3.1 Område for infiltrasjonsanlegg i felt BAV1. Her tillates ikke bygninger eller konstruksjoner over terrengnivå.

§ 2.3.2 Område for rensestasjon i felt BAV2. Her tillates oppføring av bygning for rensing av avløp fra tomter innenfor planområdet. Det presiseres at § 1.3 i Fellesbestemmelsene også gjelder for tiltak i angjeldende område.

§ 2.4 *Renovasjonsanlegg, BRE*

Det tillates opparbeidet areal for renovasjonsbeholdere. Drenering av overvann skal sikres med utvendige grøfter.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 *Veg, V1*

§ 3.1.1 Nye tilførselsveier i hytteområdet har regulert veibredde på 7 m. og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Det skal opparbeides grøfter minimum 1 meters bredde på begge sider av internveiene.

§ 3.1.2 Utførelsen av veganlegg skal skje på en mest mulig skånsom måte. I veiskjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilbakeført. Skjæringer og fyllinger ut over regulert vegbredde blir liggende inne på den enkelte tomts regulerte areal.

§ 3.1.3 Ved opparbeidelse av ved veger og adkomst til den enkelte eiendom skal det i størst mulig grad skje etter prinsippene for universell utforming.

§ 3.1.4 Avkjøring fra fylkesveg skal utformes i samsvar med gjeldende normer fra Statens vegvesen.

§ 3.2 *Annen veggrunn – grøntareal, SVG*

Arealet skal planeres og utgjøre en ekstra veiskulder med mulighet for venting for skoleelever til og fra skole. Det tillates oppført et enkelt leskur minimum 5 meter fra senterlinje tilstøtende veg. Utvendig det planerte arealet skal det være grøft med samme bredde som langs fylkesvei og med forbindelse til grøft langs fylkesvei.

§ 3.3 *Gangareal, SGG*

Det skal planeres et felt for gange med minimum 2,75 meters bredde fra fylkesveiens kjørebane. Feltet skal ha grus eller asfalt som toppdekke.

4. BLÅGRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 *Grønnstruktur, G1 – G2*

Det tillates ikke oppføring av bygninger eller konstruksjoner som hindrer fri ferdsel og utnyttelse av friluftsområdene G1 og G2.

Det tillates opparbeidet en eller to lekeplasser med lekeapparater og sitteplasser på totalt opptil 120 m² meter for barn og ungdom. Lekeplassen(e) skal plasseres slik at det er naturlig for brukerne å bruke arealene. Minimum 50% av lekeplassen skal være planert.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 5.1 *Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1*

§ 5.1.1 Det tillates ikke etablering av konstruksjoner som hindrer fri ferdsel og utnyttelse av friluftsområdet.

§ 5.1.2 Det tillates allikevel å etablere båtbygg til felles bruk for eiendommene innen planområdet.

6. HENSYNSSONER

§ 6.1 *Faresone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H_370*

Gjeldende sikkerhetsregler gitt av netteier må følges for arbeider og aktiviteter ved og med høyspentkabler i luft.

§ 6.2 *Sikringsone for frisikt, H_140*

Det tillates ikke elementer med tykkelse mer enn 15 cm og høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers terrengnivå.

§ 6.3 *Hensynssone flom, H340*

Faresone for flom 200-års flom går på kote 136. Teknisk forskrift skal følges.

7. REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Feltene Gangareal, SGG, og Annen veggrunn, SVG, og Renovasjonsanlegg, BRE, må opparbeides før boliger kan tas i bruk eller bruksendring kan godkjennes.

§ 7.2 Grøfter langs internveier i planområdet må graves før boliger kan tas i bruk.

§ 7.3 Løsning for vann og avløp må være godkjent av lokal forurensningsmyndighet før fritidsbolig/bolig på den enkelte tomt kan tas i bruk.