

## Detaljreguleringsplan for Lislevatn hytteområde gnr/bnr 130/5.

---

### Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2014005

Saksnummer: 18/4321 og 2021/3159

## 1. Planens hensikt

---

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle fritidsboliger.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 PARKERING.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Det skal regnes 18m<sup>2</sup> BYA pr. biloppstillingsplass.

### 2.2 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt skal beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel, jfr. friluftsløven §13.

### 2.3 PLANERING, RYDDING.

Ved gjennomføring av tiltak, skal det tas hensyn til terreng og vegetasjon. Graves det bort masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

### 2.4 GJERDER, FLAGGSTANG

Gjerder og inngjerding tillates ikke, verken rundt fritidsboliger eller parkeringsplasser. Det er ikke lov å sette opp flaggstang.

### 2.5 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

### 2.6 KULTURMINNER.

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

- *Grad av utnytting.*

Utnyttelse pr. tomt er maks. tillatt BYA = 236 m<sup>2</sup>, inkludert 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal og fortrinnsvis fordelt på flere bygg. Det kan oppføres inntil 4 bygninger pr. tomt, men dog kun en fritidsbolig pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen fritidsbolig. Fritidsboligen kan ha maks. BYA = 150 m<sup>2</sup>. Anneks/garasje/uthus kan ha maks. BYA = 30 m<sup>2</sup> pr. bygg. Rom for varig opphold tillates kun i fritidsboligen og anneks.

Som et unntak fra «hovedregelen» over, har tomtene: H1, H2, H5, H6, H7, H8, H9 og H10 maks. tillatt BYA = 236 m<sup>2</sup> inkludert 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal og fortrinnsvis fordelt på flere bygg. Det kan oppføres inntil 4 bygninger pr. tomt, men dog kun en fritidsbolig pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen fritidsbolig. Fritidsboligen kan ha maks. BYA = 100 m<sup>2</sup>. Anneks/garasje/uthus kan ha maks. BYA = 30 m<sup>2</sup> pr. bygg. Rom for varig opphold tillates kun i fritidsboligen og anneks.

- *Tverrloft/Oppstugu.*

For tomtene H1, H2, H5, H6, H7, H8, H9 og H10 tillates ikke tverrloft/oppstugu. For de øvrige tomtene innenfor planområdet tillates tverrloft/oppstugu. Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 30 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

- *Høyder.*

Fritidsboligen kan ha maks. mønehøyde = 5,7 meter. Der det tillates tverrloft/oppstugu kan det være maks. mønehøyde = 6,3 meter. Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og piler til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

- *Bygningers utforming og plassering*

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 35°.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming. For områder med større gjennomsnittlig bratthet enn 1:4, kreves spesielt tilpassende bygninger. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

#### SKILØYPETRASE

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen.

#### ENERGIANLEGG

Områder regulert til energianlegg er for plassering av trafokiosker. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor disse områdene.

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

### VEG

- Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og revegeteres.
- Adkomstveier er regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Disse vegene har regulert vegbredde på 3,5 meter.
- Djupsjøveien er regulert med 10 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Regulert vegbredde på 6 meter.

### PARKERINGSPLASSER

Parkeringsplasser for allmenheten.

## 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### FRILUFTSMÅL

- Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.
- Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene.
- I grønncorridorane mellom tomtene i området skal vegetasjonen holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

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

- *I strandsonen kan det gjeres mindre tiltak for å sikre framkommeligheten til/langs vannet.*

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### FARESONE RAS- OG SKREDFARE H310\_1.

Det foreligger en skredvurdering som viser fare for snøskred, steinsprang og sørpeskred i ulike deler av fareområdet. Før byggetiltak som medfører flere bruksenheter på fritidsboligeiendommer innenfor faresonen kan tillates, skal det iverksettes sikringstiltak som tilfredsstillir kravene i TEK 17.

Innenfor fareområdet skal det overholdes vei- og velteforbud, samt forbud mot flatehogst. Hensynet skal redusere risikoen for at snøskred og utfall av steinblokker ramme arealbruksformål som ligger innenfor eller nedenfor faresonen. Hjemmel: PBL §12-7 pkt. 2 og pkt. 9.

#### FARESONE HØYSPENTLINJE H370\_1.

Det tillates ikke oppført boenheter eller tiltak som medfører at slike kan bli etablert, innenfor faresone høyspenningsanlegg.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- *Planfri kryssing skiløype/veg. Utforming avklares i byggesøknad/detaljprosjektering.*

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før bebyggelse tas i bruk

1. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.
2. Frem til VA-anlegg har blitt etablert, kan infiltrasjonsanlegg, minirensanlegg eller tilsvarende på egen tomt godkjennes samt igangsettingstillatelse og brukstillatelse/ferdigattest gis dersom søker har inngått avtale om tilknytning til fremtidig anlegg når dette blir etablert.

### 7.2 Før bygging/fradeling av tomter innenfor planområdet

Skiløyper innenfor planområdet skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø, før det kan fradeles og bebygges på tomtene innenfor planområdet. Det vil si at traseene skal planeres, og det skal bygges klopper/bruer over vassdrag. Bredden skal være minimum 6 meter. Der skiløypa går over myr, skal den opprinnelige myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres.

Dette kravet gjelder ikke for trase fra midtre Djupsjøløype i retning Nareseter nord i planområdet.

### 7.3 Før bygging/fradeling på tomtene H20 – H25

Skiløype sørvestover fra midtre Djupsjøløype i retning Lislevatn skal omlegges slik plankartet viser før tomt H20, H21, H22, H23, H24 og H25 kan fradeles og bebygges.

### 7.4 Når sykkelsti bygges i midtre Djupsjøløype rett på utsiden av planområdet

Skiløypetrase for midtre Djupsjøløype skal opparbeides til sykkelsti når trase for midtre Djupsjøløype videre på hver side av planområde opparbeides til sykkelsti.

### 7.5 Før den 13. tomten fradeles og bebygges

Det er totalt 24 nye tomter markert fra H1 til H24 i plankartet. Det skal bygges planfri krysning mellom Djupsjøveien og skiløypa (Midtre Djupsjøløype) senest før den 13. tomten kan fradeles og bebygges (det kan bygges og fradeles på totalt 12 tomter før dette rekkefølgekravet slår inn).