



SØNDRE LAND
KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR ENGER HAVN

Sist revidert: 31.01.2023

Vedtatt av kommunestyret: 30.01.2023

Planid: 3447.0536077

Arkivsak: 22/2465

§ 1 PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å transformere tidligere Grimebakken HVPU institusjon til en hyttegrenn. Eksisterende hus og infrastruktur skal i størst mulig grad beholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og store trær. Jordvern interesser skal ivaretas.

Området bebygges med opptil 80 mindre hytter på festet tomt. Eksisterende bygg inneholder næring, utleie boliger, servicefasiliteter for hytte- og friluftsliv. 50 meter strandsone utvikles som havnemiljø med spisested, kiosk, bryggeanlegg med faste båtplasser, flytebrygge og gjestehavn, badeanlegg med stupetårn og strand, badstue og badehus for overnatting til utleie.

Strandsonen blir en allment tilgjengelig park. Det etableres allment tilgjengelig ferdsel over eiendommen gjennom hyttefeltet, fra Randsfjordvegen til fjorden. Hytteeier-parkering på felles anlegg nær Randsfjordvegen. Gjesteparkering og HC-plasser i strandsonen ved badeanlegg og båthavna. Kommunalt renseanlegg videreføres. Eksisterende infrastruktur for VA og vei utvides for adkomst og tilknytning til nye bygg.

§ 2 AVGRENSING

Planområdet er vist med plangrense på plankart, sist revidert 11.11.2022.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§12 -5 og 12-6:

Kode	Formål	BESKRIVELSE	FELTNAVN
3020	Naturområde		GN
3030	Turdrag		TD
3041	Badeplass/-område		BAD1
3900	Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	Parsellhager	GAA1
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF1
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF2
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF3
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF4
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF5
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF6
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF7
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF8
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF9
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF10
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter	BAA1

PLANBESTEMMELSER - DETALJREGULERING

1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter	BAA2
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter	BAA3
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Småbåthavn	SMS1
1170	Fritids- og turistformål	Badehus	FTU1
1560	Øvrige kommunaltekniske anlegg	Renseanlegg	ØK1
1610	Lekeplass		LEK1
1610	Lekeplass		LEK2
1610	Lekeplass		LEK3
1610	Lekeplass		LEK4
1610	Lekeplass		LEK5
1550	Renovasjonsanlegg	renovasjon	RA1
1550	Renovasjonsanlegg	renovasjon	RA2
1550	Renovasjonsanlegg	renovasjon	RA3
2010	Veg	privat adkomstvei	V1
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG1
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG2
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG3
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG4
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG5
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG6
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG7
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG8
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG9
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG10
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG11
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG12
2080	Parkering		P1
2080	Parkering		P2
2080	Parkering		P3
3031	Turveg		TV1
3031	Turveg		TV2

Linjesymboler:

- Planavgrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense mot veg (Itema 1211)
- Byggegrense (Itema 1211)
- Bygg som inngår i planen (Itema 1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (Itema 1215)
- Grense for faresone flom kote 137 i Randsfjorden

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Dokumentasjonskrav

Utomhusplaner skal utarbeides sammen med søknad om tiltak og godkjennes i forbindelse med tillatelse. Sekundært kan det gis rammetillatelse med vilkår om justert utomhusplan før det kan gis igangsettingstillatelse..

Ved etappevis utbygging av Enger havn skal det til første søknad om tiltak utarbeides utomhusplan for hele anlegget med målestokk 1:500. I tillegg utarbeides en utomhusplan med målestokk 1:200 for første etappe, og påfølgende etapper.

Utomhusplan for hele anlegget i 1:500 skal vise:

- Reguleringsgrenser og tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og planlagt terreng med høydesetting/koter (hovedtrekk)
- Eksisterende vegetasjon som skal sikres og lokalisering av planlagt vegetasjon (ikke planteplan). Større trær som skal bevares skal være innmålt.
- Gangareal
- Frisiktlinjer, kjøreareal, parkeringsareal for bil og sykkel
- Prinsipper for blågrønn infrastruktur/håndtering av overvann og flomveier på overflaten
- Bruk av uteoppholdsarealer
- Forstøtningsmurer
- Matjordplan

Utomhusplan i 1:200 ved søknad om tiltak skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Nytt og eksisterende terreng med høydekoter
- Reguleringsgrenser, tomtegrenser, byggegrenser
- Eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares og lokalisering av ny vegetasjon (ikke planteplan). Markeres som sikret område/område som ikke skal berøres under anleggsfasen.
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil, inkl HC-plasser og ladepunkt for el-bil
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Areal for av- og pålessing, varelevering og atkomst/oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Interne veier med snumuligheter, se veinormalen for kommunen/fylke.
- Plassering og høyder på terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigning på veier, plasser og skråninger
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plantevalg
- Plassering av tekniske installasjoner som trafo, inn- og utluft, brannhydrant, vannpost
- Snølagring
- Riggområde

4.2 Jordressurser

Matjord i planområdet skal ivaretas for fremtidig matproduksjon. Matjord som blir berørt i anleggsperioden skal mellomlagres i ranker og skal brukes til beplantning i hager eller fellesarealer. Masser med fremmede, skadelige arter skal kun gjenbrukes som fyllmasser dypere enn 0,5 meter under ferdig planert terreng.

Overskuddsmasser med fremmede, skadelige arter skal dekkes til og transporteres til godkjent deponi. Kjøretøy og anleggsmaskiner som benyttes til å håndtere infiserte masser skal gjøres grundig rent før de brukes igjen i området.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det framgå hvordan matjord sikres mot nedbygging, hvordan matjord gjenbrukes i planområdet eller brukes til jordforbedring utenfor planområdet. Hensynet til fremtidig matproduksjon med jordressurser i Enger havn skal framgå av matjordplan som utarbeides av folk med særlig kompetanse. Matjordplanen skal også omfatte tiltak mot spredning av uønskede arter. Matjordplanen skal godkjennes av Søndre Land kommune.

4.3 Forurenset grunn

Massehåndtering og øvrig anleggsarbeid skal ikke medføre forurensning av vassdraget. Massene som benyttes i planområdet skal være rene. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles jf. Forurensningslovens § 7, og avbøtende tiltak iverksettes.

4.4 Støyskjermingstiltak

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442 med tilhørende grenseverdier gjelder for planområdet. Eventuelle støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

4.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka og /eller i bygg blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8.

Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.6 Ferdigstillelse av uteområder

Utearealene for et felt med hytter skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for den siste hytta i feltet kan gis. Hvis årstiden ikke tillater det, kan brukstillatelse gis med krav om ferdigstillelse innen neste vekstsesong. Uansett sesong skal sti fra snuplass til hytter ferdigstilles.

4.7 Byggegrenser

Byggegrense mot fylkesvei plasseres i forhold til eksisterende bygg og inkluderer arealer til parkering. Godkjent avstand til fylkesvei varierer slik byggegrensen er vist i plankartet.

Byggegrense for bygg i strandsonen er vist på plankartet.

4.8 Adkomst og parkering

Felles adkomstvei til småbåtanlegg, strandsone og kommunalteknisk anlegg er vist i plankartet.

Avkjøring til hvert hyttetun fra felles adkomstvei kan etableres som vist med snusirkler på plankartet. Terreng skal i liten grad bearbeides for å sikre adkomst til hytter.

Det parkeres ikke biler i hytteklyngen.

Oppstilling- og snuplass for redningsbil er vist på plankart sentralt plassert i strandsonen.

Brannhydranter plasseres i hyttefelt i et antall / omfang som avklares med kommunens brannvernstjeneste i forbindelse med søknad om tiltak.

4.9 Overflatevann

Overvannshåndteringen innenfor planområdet skal baseres på lokale løsninger. Søndre Land kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

I søknad om tillatelse til tiltak skal håndtering av overvann illustreres både for det enkelte tiltak og for den helhetlige løsningen innenfor planområdet. Prinsipp for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak gis.

4.10 Avfallshåndtering

Det skal etableres felles renovasjonspunkt i strandsonen, i hyttefelt og for næringsbygg. Plassering framgår av plankartet. Utforming skal framgå av søknad om tiltak. Omfang og type renovasjonsbeholdere avklares med kommunen ved søknad om tiltak.

4.11 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Dersom det skal etableres ny trafo innenfor planområdet, skal dette avklares i byggesak.

4.12 Uteoppholdsareal

Almen ferdsel i turdrag og strandsonen skal sikres gjennom hele utviklings- og byggeperioden. Løsninger framkommer av utomhusplan ved søknad om tiltak.

Store trær på eiendommen kartlegges for hvert byggefelt i forbindelse med tiltak. Hyttene i et tun plasseres slik at store trær i størst mulig grad kan bevares.

Privat uteoppholdsareal:

I tilknytning til hver hytte kan det etableres et privat uteoppholdsareal på mark. Arealet skal ikke være større enn 20 m².

Alle private uteoppholdsarealer i et tun skal framgå av utomhusplan og godkjennes i tillatelse til tiltak.

Felles uteoppholdsareal:

Felles uteoppholdsareal/lekeplass/aktivitetssone i turdrag skal opparbeides på en skånsom måte med egnet vegetasjon. Landskapet i hyttetunet skal henge sømløst sammen med landskapet i turdraget. Alle inngrep i terrenget skal framgå av utomhusplanen.

Lekeplasser skal ha størrelse som vist på plankartet. Lekeplass 1 og 2 tilrettelegges som aktivitetssoner for barn- og unge med fotballbane i lekeplass 2. Lekeplass 3 og 4 tilrettelegges også for småbarn. Lekeplass 5 tilrettelegges som møteplass for barn, unge og voksne. Lekeplassene bygges ut i takt med hyttefeltene. Lekeplass 1 ferdigstilles sammen med småbåtanlegget.

Skjøtsel:

Kartlegging av naturmangfold i planområdet, som påbegynt høsten 2022, videreføres og slutføres i 2023. Endelig kartlegging av naturmangfold skal godkjennes av Søndre Land kommune før foreliggende kunnskap innarbeides i skjøtelsesplan og detaljert utomhusplan.

En felles skjøtelsesplan for alle utearealer i planområdet skal utarbeides i forbindelse med første tillatelse til tiltak innen formål bebyggelse og anlegg, og siden oppdateres i påfølgende søknader om tiltak.

Skjøtelsesplanen er en beskrivelse av vedlikehold i byggefasen og normal drift og skal omfatte tema som: Lekeplasser og aktivitetssoner, økosystemtjenester, felles utendørs møblering, skilting og stifinner, bevaring av stedegen vegetasjon, ivaretagelse og utvikling av biologisk mangfold inkludert store trær, slåttemark, bekkedrag, strandsonen, bekjempelse av fremmede skadelige arter og beskyttelse for rødlistede arter. Listen er ikke uttømmende.

4.13 Utforming og estetikk

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av utomhusanlegg.

Anleggene skal være stedstilpasset og de skal utformes på en harmonisk måte, med vekt på form, volum, proporsjoner, fargebruk, materialbruk, detaljering og terrengtilpasning.

De skal også harmonere med omgivelsene, med vekt på fjernvirkning/synlighet, forhold til nabobygg og andre naboanlegg og tomtestruktur.

4.14 Flomsone Randsfjorden

Randsfjorden er regelmessig utsatt for saktevoksende flommer som normalt ikke medfører fare for menneskeliv. Fjorden er regulert med 3,2 meters høyde.

HRV (høyeste regulerte vannstand) i Randsfjorden er kote 134,5.

Anbefalt flomnivå for 20-års flom er kote 135,7

Anbefalt flomnivå for 200-års flom er kote 136,5

Anbefalt flomnivå for 500-års flom er kote 136,62

Kote 137 er øvre grense for hensynssone H320 for flom i Randsfjorden, jf. PBL §12 – 6 (se plankart for Enger havn). Byggverk i flomutsatt område skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle sannsynlighet tilsvarer sikkerhetsklasse F1 for nivåer under 20-års flom og sikkerhetsklasse F2 under nivå for 200-års flom, jf. PBL § 28 -1 og TEK 17 kapittel 7, eller den til enhver gjeldende tekniske forskrift.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

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

5.1.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF)

Hyttene plasseres i 10 felt FBF 1 – 10 slik plankartet viser. Hyttene i hvert felt anlegges som tun iht. illustrasjonsplan 26102022. Illustrasjonsplanen er veiledende for plassering av hyttene. Detaljert plassering avklares i utomhusplan for hvert enkelt felt mht. til bevaring av trær, brannkrav, eksisterende infrastruktur (VA), utsikt fra hytte, siktforhold fra bakenforliggende hytter. Hyttene i et felt plasseres slik at minst mulig inngrep i terrenget er nødvendig, jf. veiledende prinsipp for fundamentering som fremgår i landskapsanalysen 26102022. Fundamentering og terrengbearbeiding i hvert felt fremgår mer detaljert av utomhusplan.

Hytter i FBF 1 og FBF3 skal ikke anlegges nærmere Kristenstubekken enn 20 meter, målt fra bekkens øverste bredd/kant

Det er ikke biloppstillingsplasser i hyttefeltet. Det skal ikke bygges boder eller andre bygg som ikke er oppvarmet i hyttefeltet.

Hyttene i ett felt får et felles adkomstpunkt for bil og av / påstigning. Fra adkomstpunktet er det gangstier til hyttene. Stier i FBF har bredde 1,5 meter med grusdekke. Sti til hytte ferdigstilles ved søknad om brukstillatelse for den aktuelle hytta.

Flaggstenger til den enkelte hytte tillates ikke.

Utelys skal være dempet. Lysforurensning/skarpt utelys er ikke tillatt.

I felles uteareal mellom hytter i et felt, skal det ikke settes opp gjerder, stengsel, murer eller annet hinder mellom hytter, rundt hyttetun eller på annen måte som hindrer ferdsel i uteområdet. Et privat uteoppholdsareal kan opparbeides med tilknytning til hver enkelt hytte, inntil 20 m² stor.

I hvert hyttetun er det tillatt å etablere felles uteoppholdsareal for alle hyttene med krakker/møbler, bålplanne etc. Størrelse opp til 50m²

Hyttene utformes med eksteriør og takutforming iht. landskapsanalysen 26112022 som veiledende prinsipp der hyttene varierer mellom 60 m² BRA på en etasje og 80 m² BRA for 2 etasjer.

Tillatt gesimshøyde: 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Tillatt mønehøyde: 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Det kan bygges maksimum 80 hytter totalt. Antallet per felt fordeler seg som under

Tillatt utnyttelsesgrad for det enkelte felt er:

FBF 1 = 255m ² BYA	Max. antall hytter per felt 3
FBF 2 = 595m ² BYA	Max. antall hytter per felt 7
FBF 3 = 1190m ² BYA	Max. antall hytter per felt 16
FBF 4 = 765m ² BYA	Max. antall hytter per felt 10

PLANBESTEMMELSER - DETALJREGULERING

FBF 5 = 680m ² BYA	Max. antall hytter per felt 8
FBF 6 = 510m ² BYA	Max. antall hytter per felt 6
FBF 7 = 510m ² BYA	Max. antall hytter per felt 6
FBF 8 = 850m ² BYA	Max. antall hytter per felt 11
FBF 9 = 595m ² BYA	Max. antall hytter per felt 7
FBF 10 = 510m ² BYA	Max. antall hytter per felt 6

Hyttene kan være inntil 75 m² BYA. I tillegg kan evt. bearbeiding av terreng for inngangsparti og uteplass utgjøre 10m² BYA

Vegetasjon i hvert hyttetun skal bevares og inngår i felles skjøtselsplan for Enger havn. Ved søknad om tiltak skal utomhusplanen vise i hvilken grad vegetasjon og terreng endres.

5.1.2 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA1, BAA2 og BAA3: næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter

Formålet omfatter eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse er tillatt for sikring av sikkerhet i bruk/og eller universell utforming av bygg og anlegg.

Eksisterende bygninger i BAA1 kan benyttes til vaktmester, kontor, utleieleiligheter etc. jf. Illustrasjonsplan. Eksisterende m² BYA i felt BAA1 er 800m².

Eksisterende bygninger i BAA2 kan benyttes til leiligheter, butikk, kafe, parkering og lager, etc. jf. illustrasjonsplan. Eksisterende BYA er 2050 m².

Eksisterende bygninger i BAA3 ligger delvis innenfor gul støyzone og skal ikke benyttes til støyfølsomme formål. Lager, utstilling etc. er tillatt, jf. Illustrasjonsplan. Eksisterende BYA er 730m².

Utearealer rundt eksisterende bygg skal ikke privatiseres og forslag til ny bruk inngår i dokumentasjon for utomhusplan og skjøtselsplan for eiendommen. I forbindelse med tiltak for bevertning kan det avsettes arealer til uteservering. I forbindelse med tiltak for forretning og lager skal arealer avsatt til varetransport vises i utomhusplan og beskrives i tiltaket.

5.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Småbåtanlegg kan etableres på flytebrygger inntil 50 meter fra sjøkant. Utfylling i Randsfjorden er ikke tillatt. Landfeste for flytebrygge, og/eller øvrige tiltak i strandsonen som berører fjorden, skal godkjennes iht. lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskeloven) og forurensningsloven.

Småbåtanlegget har inntil 36 båtplasser hvor 6 stk båtplasser er for gjester. Småbåtanlegget skal ha mulighet for båtutsett. Det er ikke opplagring av båter i småbåtanlegget.

I småbåtanlegget kan det etableres et mindre anlegg for lagring av kajakk/småbåt/kano til utleie eller privat bruk.

Det kan oppføres et servicebygg med grunnflate inntil 150m² BYA i småbåtanlegget. Plassering innenfor byggegrense vist på plankartet. Servicebygget kan inneholder funksjoner som toaletter, dusj, badstu, kiosk, bevertning og andre fasiliteter for båtfolk og allmenntilgjengelig publikumsrettet bruk.

Bygget kan ha tillatt mønehøyde 9 meter
Gesimshøyde 6,5 meter. Tillatt utnyttelse inntil 150 m² BYA innenfor byggegrense i feltet.

Bygget skal utformes og plasseres i sammenheng med øvrige bygg i strandsonen. Det skal legges vekt på å gi bygget og området en harmonisk og stedegen karakter gjennom utforming og materiale-fargevalg.

Det skal tilrettelegges for lading av el-båt i havna.

Småbåtanlegg SMS 1 – 3, brygger og uteområder, skal være tilgjengelig for allmenheten. Gjerde/stengsler, låste porter etc. tillates ikke (midlertidig eller permanent sikringsgjerde kan unntas).

Hvis prosjektering i byggesak for småbåthavn og servicebygg viser at det er nødvendig med større gravearbeider i strandsonen, må det utføres nærmere grunnundersøkelser.

5.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg, renseanlegg. Eksisterende renseanlegg videreføres.

5.1.5 Fritids- og turistformål badehus

Eventuelle badehus for utleie skal bygges i strandkanten. Plassering og utforming skal ikke være til hinder for almen ferdsel. Badehusene skal ikke privatisere utearealene rundt badehuset. I forbindelse med bygging av badehus skal adkomst til stranden og sjø sikres, for brukere av badehuset og for allmenheten. Løsning skal framkomme av utomhusplanen som skal godkjennes i tillatelse til tiltak.

Det kan bygges 8 badehus. Badehuset kan ha tillatt mønehøyde på 3,5 meter og gesims på 2,5 meter over terreng på landsiden. BRA er 15 m².

Badehuset er ikke tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Badehuset kan ha solceller integrert i takflaten.

Ett badehus kan erstattes med en konstruksjon for felles uteopphold og friluftaktivitet. Konstruksjonen er ikke oppvarmet og skal ha en utforming som er tilpasset almen bruk.

Det skal legges vekt på å gi bygget, konstruksjon og området en harmonisk og stedegen karakter gjennom utforming og materiale- fargevalg.

5.1.6 Lekeplass

Arealer avsatt til lekeplasser er vist i plankartet. Lekeplass 1 skal være universelt utformet. Lekeplass 2 inneholder fotballbane. Lekeplassene skal ha et variert tilbud som framgår av utomhusplan i 1:200 og opparbeides i takt med utbygging i planområdet.

5.1.8 Renovasjonspunkt

Renovasjonsløsningen skal godkjennes av renovasjonsselskap/Søndre Land kommune i forbindelse med tiltak. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.

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

5.2.1 Veg

Veien opparbeides som grusvei med bredder som vist i plankartet, 4 meter veg og 1,25 m annen veggrunn på begge sider. Veien skal ha en standard som fører til lav hastighet og forsiktig og trygg kjøring.

Ved utvidelse av veg V1 skal kantvegetasjon som omgir bekk i sør bevares.

Det skal tillates almen ferdsel til fots og på sykkel på adkomstvegen. I tillegg er vegen åpen for ferdsel til badeplass, småbåtanlegg og badehus.

Kommunene sikres adkomst til pumpestasjonen gjennom tinglyst avtale med eier av veien. Adkomst for redningsbil, renovasjon og service til renseanlegget skal til enhver tid sikres.

5.2.2 Annen veggrunn – grøntanlegg

Vegskulder opparbeides som grøntanlegg med samme karakter som tilliggende utearealer.

5.2.3 Parkering

Felles parkeringsareal kan opparbeides der det er vist på plankartet.

All bilparkering skjer i felles parkeringsanlegg nær fylkesveien eller på p-plasser i strandsonen, jf. P1 – P3.

Felt P1 har tillatt BYA på 990 m²

Felt P2 har tillatt BYA på 918 m²

Felt P3 har tillatt BYA på 540 m²

Hver parkeringsplass skal regnes som 18m² BYA jf. kommuneplanens bestemmelser.

Parkeringsdekning

Det settes av 1 parkeringsplass per hytte. Maksimalt 80 plasser à 18 m² (1440m² BYA).

For bruk av felt BAA1 - 3 skal krav til parkering følge kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Parkeringsplasser etableres i takt med utbygging av området. Antall etablerte plasser framgår av utomhusplanen som følger søknad om tiltak.

I felt P3 i båthavna kan det etableres 30 parkeringsplasser. 3 av disse er HC plasser. 5 plasser avsettes til badegjester.

Det etableres lading av el-bil på minst 20% av de til enhver tid etablerte plasser. Det tilrettelegges for lading av bil på alle p-plasser, slik at omfang kan utvides i tak med behov.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3):

5.3.1 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: parsellhage GAA

Parsellhagen kan opparbeides med terrasse, murer, utemøbler, scene, dansegulv, leirplass, lekeplass og liknende. Utforming og bruk skal framgå av utomhusplan i forbindelse med tiltak.

Feltet for grønnstruktur / parsellhage etableres som jordverntiltak og omfattes av skjøtelsesplan for planområdet. Området kan i forbindelse med søknad om tiltak brukes til mellomlagring av matjord. I Parsellhagen kan det opparbeides rasteplass, bål plass, letak, redskapsboder for felles bruk. Omfang og utforming skal framgå av utomhusplan.

5.3.2 Naturområde

Naturområdet langs Kristenstubecken skal bevares uten inngrep med unntak av krysning mellom TV3 og Vikavegen. Eksisterende vegetasjon beholdes og skjøttes etter overordnet skjøtelsesplan for hele planområdet. Minimum avstand fra Kristenstubecken til hytter i FBF- områdene fremgår av § 5.1.1.

5.3.3 Friområde Badeplass

Strandsonene

Strandsonen skal være åpent og tilgjengelig for allmenheten. Det er ikke tillat å oppføre brygge, anlegg eller liknende som er til hinder for områdets bruk som fritidsområde.

Midlertidige konstruksjoner for arrangement tillates. Midlertidige tiltak skal omsøkes og tidsbegrenses. Konstruksjoner skal fjernes umiddelbart etter arrangementets slutt.

Grense for bading/motorisert ferdsel i sjø skal merkes med bøyer.

5.3.5 Turdrag

Der turdrag krysser hverandre kan det etableres møtepunkt med møblering, skilt, utsiktspunkt, bål plass eller annen mindre omfattende aktivitet. Møteplassens størrelse og utforming skal framgå av utomhusplan i byggesak for tilliggende hyttefelt.

5.3.6 Turveg

Det etableres en turveg i strandsonen. Turvegen er 1,5 meter bred og har grusdekke. Plassering i plankartet er veiledende, der detaljert beliggenhet i forhold til badehus etc. framgår av utomhusplan.

TV3 anlegges med grusdekket bredde som øvrig turveg TV1 og TV2, men med minimum 0,8 meter gressdekket skulder på hver side for passasje av brannbil/utrykningskjøretøy. Turveg TV3 skal skiltes med forbud mot motorisert ferdsel med unntak av utrykningskjøretøy. TV3 og passasje over Kristenstubecken fra Vikavegen godkjennes av brannsjefen i Søndre Land kommune.

5.4 Linjesymboler

Følgende linjesymboler er vist i plankartet:

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Eksisterende bebyggelse

Byggegrense mot veg

Byggegrense for bevertning i grønnstruktur

Byggegrense for servicebygg i småbåtanlegg

Flomsone

§ 6 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Infrastruktur

Før utbygging av VA-anlegg kan iverksettes skal kommunen godkjenne planene. VA-anlegg skal utformes i henhold til kommunens VA-norm. Planen skal inneholde en plan for overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt, internt i planområdet.

6.2 Teknisk plan

Ved søknad om tiltak skal nødvendige tekniske planer foreligge, og være utført iht. kommunens krav. Teknisk plan skal vedtas før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet.

6.3 Krav til opparbeiding av veg, vann- og avløpsnett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak skal veg, vann- og avløpsnett knyttet til det aktuelle byggetrinnet være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

6.4 Krav til opparbeiding av energinett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak, skal energinett knyttet til det aktuelle byggetrinnet være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via anlegg i bakken.

6.5 Høyspentledning

Dersom det oppnås enighet med netteier legges høyspentledning over planområdet i jordkabel før igangsettelse av tiltak i felt for Badeplass, Småbåthavn og Fritids/turistformål.

6.6 Krav til opparbeiding av felles utearealer

Krav til opparbeidelse og ferdigstilling av felles utearealer skal sikre at hyttefeltene framstår som ferdige, selv om ikke alle hyttene i hvert felt er bygd.

I hvert hyttefelt skal grunnarbeider for tilknytning til strøm, vann og avløp, samt adkomststi til hver planlagte hytte i feltet være ferdigstilt, før det kan gis brukstillatelse til første hytte i feltet.

Turdrag **TV1**, **TV2** og **TV3** skal til enhver tid være tilgjengelig for almen ferdsel, men senest være opparbeidet iht. reguleringsbestemmelsene i forbindelse med utbygging av første hyttefelt (senest

PLANBESTEMMELSER - DETALJREGULERING

ved brukstillatelse til første hytte i Enger havn). Eller at turveg TV1, TV2 og TV3 opparbeides senest samtidig med SMS 1, SMS 2 og SMS 3.

GAA opparbeides og ferdigstilles som parselhage når det er gitt tillatelse til igangsetting av 50% av hyttefeltene.

BAD1 og 2 opparbeides samtidig med SMS 1. Opparbeiding av SMS forutsetter at høyspent er lagt i jordkabel i strekning som minimum tilsvarer største bredde på SMS1.

Lekearealer opparbeides i takt med utbygging av hyttefelt:

- LEK 1 og 3 opparbeides og ferdigstilles ved igangsetting av felt FBF 1, 2 og 4.
- LEK 2 opparbeides og ferdigstilles ved igangsetting av felt FBF 3.
- LEK 4 opparbeides og ferdigstilles ved igangsetting av felt FBF 5.
- LEK 5 opparbeides og ferdigstilles ved igangsetting av felt FBF 6 og FBF 7.