

## Reguleringsbestemmelser for Båthavn ved Langsjøen, i Tolga kommune

Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 26148, tegn. nr. 02 og dato 04.02.2008. For deler av planområdet (båthavna) er det utarbeidet Illustrasjonsplan, tegn. nr. 03. Planområde omfatter totalt ca 290 daa.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

### Reguleringsformål

- §25, 1. ledd nr 1      Byggeområder  
 Område for fritidsbebyggelse, 1 - 8 (ca 8 daa)  
 Område for fritidsbebyggelse - utleie, (ca 2,3 daa)
- §25, 1. ledd nr 2      Landbruksområder  
 Områder for jord og skogbruk, J&S (ca 211 daa)
- §25, 1. ledd nr 6      Spesialområder  
 Privat veg, PV 1-2  
 Privat snuplass, SPS  
 Privat parkering, SPP  
 Friluftsområde, SF 1-5 (ca 58 daa)  
 Friluftsområde i sjø, SFS (ca 1,3 daa)  
 Privat småbåtanlegg (land), SPSL  
 Privat småbåtanlegg (sjø), SPSS (ca 3,1 daa)  
 Vannanlegg, VA  
 Frisiktsone

### § 1 Fellesbestemmelser

#### 1.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

#### 1.2 Tomtegrenser og tomtestørrelse - fritidsbebyggelse

De enkelte tomtene for fritidsbebyggelse er vist som sirkler på plankartet med størrelse ca 1 daa. Endelige størrelser og tomtegrenser fastsettes gjennom oppmåling og ved utstedelse av målebrev.

#### 1.3 100-meter sone fra sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt å etablere fritidsbebyggelse i 100-meter sona langs Langsjøen.

#### 1.4 Byggegrense

Byggegrense er 50 m fra midtlinje veg (RV 26).

### 1.5 Vann- og avløpsanlegg

Før utbygging av hytter igangsettes, skal vannpost med tilfredsstillende kapasitet og av drikkevannkvalitet godkjent av Mattilsynet, være anlagt. Gråvann skal filtreres i grunnen/oppbygde rensgrøfter, eller på annen måte som godkjennes av kommunen. Som toalett kan biologisk-/komposterings toalett eller tradisjonell utedo godkjennes.

## § 2 Byggeområder

### 2.1 Område for fritidsbebyggelse 1-8

Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt. Endelig bygningsplassering fastsettes ved søknad om byggetillatelse. Om tomte må justeres ved oppsett av bygg, skal tomte utplaneres på en skånsom måte. Detaljert situasjonsplan som viser terrenginngrep og vegetasjonsbehandling, samt snitt som viser hyttas plassering med skjæring og fylling skal følge byggesøknaden.

For bygningenes utforming, materialbruk, form og farge vises til Byggeskikkveileder for Nord Østerdal.

Maksimal størrelse for hovedhytte er 80 m<sup>2</sup> og uthus/anneks 20 m<sup>2</sup>. Maks BYA per tomt er 120 m<sup>2</sup>.

Plassering av uthus og/eller anneks skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for fritidsboligen. Det tillates oppsett av inntil 3 bygninger pr tomt. Maksimum gesimshøyde er 3,3 m, målt fra gjennomsnittelig terreng, i henhold til TEK.

Bygninger skal ha saltak mellom 22-30 grader.

Fritidsbebyggelsen skal ha en dempet farge innen jordfargeskalaen og være matt i overflaten. Takdekke skal være torv eller skifer.

Terrasse uten overbygning skal legges på terreng.

2.2 Plassering av hovedhytte på den enkelte tomt er angitt med koordinatfestet pel i marka. Pelen skal ligge innenfor hovedhyttas grunnmur.

2.3 Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte fritidsbolig skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates.

2.4 Gjerder tillates ikke oppført.

2.5 Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke oppført.

### 2.6 Område for fritidsbebyggelse - utleie

Innen området som er avsatt til fritidsbebyggelse - utleie, tillates etablering av inntil 10 fiskebuer og servicebygg. Før opparbeidelse av området finner sted kreves det utarbeidet og godkjent bebyggelsesplan for hele området. Maksimal størrelse for hver enhet er BRA = 25m<sup>2</sup>.

For bygningenes utforming, materialbruk, form og farge vises det til Byggeskikkveileder for Nord Østerdal.

### § 3 Landbruksområder

Innen områdene skal det drives jord- og skogbruksvirksomhet.

### § 4 Spesialområder

#### 4.1 Privat veg (PV 1-2)

Private veger innen planområdet er atkomst til småbåthavna, utleiebuer, parkeringsplass og fritidsbebyggelsen. Vegene gis en enkel standard.

PV1 har en total reguleringsbredde på 6 m og omfatter vegen ned til Langsjøen. PV2 har en total reguleringsbredde på 3m og omfatter atkomst til fritidsboligene (tomt 1-8). Vegskjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av privatvegene skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Vegtrasé skal inngå som en del av plansituasjonen ved innsendelse av byggesøknad til kommunen.

#### 4.2 Privat snuplass (SPS)

Innen området tillates opparbeidning av privat snuplass i tilknytning til småbåthavna.

#### 4.3 Privat parkeringsplass

Innen området tillates etablering og opparbeidning av parkeringsplass for brukerne av småbåthavna.

#### 4.4 Friluftsområder (SF 1-5)

Innen friluftsområdene, som er vist i planen, er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde. Innen område SF 4 og 5 er det tillatt å etablere bålplass og gapahuk i tilknytning til småbåthavna/badeplassen. Før opparbeidelse av elementene innen friluftsområdet finner sted, skal planer forelegges kommunen for godkjenning.

Hogst i området skal ikke utføres slik at friluftsområdets landskapskarakter blir vesentlig forandret. Eventuell hogst må utføres etter på forhånd godkjent plan for skjøtsel og hogst. Planen skal godkjennes av kommunen.

#### 4.5 Friluftsområde i sjø (SFS)

Området som er vist på planen inngår i friluftsområde i sjø. Det tillates ikke inngrep eller tiltak i denne sonen. Området kan benyttes til badeplass.

#### 4.6 Privat småbåtanlegg på land (SPSAL)

Innen området for privat småbåtanlegg tillates tilrettelegging for sjøsetting av båter. Før opparbeidelse finner sted skal detaljert byggesøknad innsendes og godkjennes av kommunen.

#### 4.7 Privat småbåtanlegg i sjø (SPSAS)

Innen området for privat småbåtanlegg tillates etablering av molo og flytebrygger, i henhold til illustrasjonsplan, tegn. nr. 03. Moloen skal

opparbeides i naturstein, med mobile utriggere som tas inn om høsten. Småbåtanlegget har ca 20 båtplasser. Før opparbeidelse finner sted skal detaljert byggesøknad innsendes og godkjennes av kommunen.

#### 4.8 Vann- og avløpsanlegg - vannanlegg (VA-anlegg)

Innen området for vannanlegg skal det etableres vannpost med godkjent vannkvalitet. Vannposten skal gi vann til fritidsbebyggelsen og utleieenhetene innen området.

#### 4.9 Frisiktsone

Det er regulert frisiktsoner for privat veg (PV1) fra RV 26 på 4 x 125 m. Innen frisiktsonene er det ikke tillatt med tiltak eller installasjoner, høyere enn 0,5 m, som hindrer frisikt.