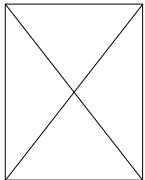


# STORDAL KOMMUNE

## AREALDELPLAN FOR NØRDALEN

### 2007 - 2017



### Bestemmelsar til kommuneplanen

#### Føremål med planen:

Planen skal sikre bruk og vern av naturgrunnet, og klarlegg utbyggingsmønsteret i kommunen i eit langsiktig perspektiv.

#### Generell:

Juridisk bindande føresøgn med heimel i pbl § 2-4 er innramma. Teksten elles er av rettleiande karakter og står utan ramme.

#### Rettsverkad

I byggeområda og i eit område 100 m langs Stordalvassdraget kan arbeid og tiltak som er nemnde i §§81, 84, 86a, 86b og 93 ikkje skjje for det gjeld føre reguleringsplan. Det same gjeld frideling av eigeidom til slike føremål som desse paragrafane omfattar, jfr. Pbl. §20-4.a.

Eksterierende reguleringsplan, bebyggelsesplan og disposisjonsplan er forstakt gjeldande. Føresøgnene til arealdelplanen her gjeld framfor føresøgn i eldre planar dersom desse ikkje samsvarar.

#### Utbyggingsavtale:

Før utbygging kan setast i gang må det ligge føre godkjent utbyggingsavtale, jfr. PBL § 64. Utbyggingsavtale skal vere godkjent før reguleringsplan vert godkjent. Også ved andre mindre utbyggingar (delingssknader/byggesknader) kan det etter forholde vere aktuelt å krevje utbyggingsavtale.

## TEIKNFORKLARING

### Noverande Framtidig

#### 1. BYGGJEMOMRÅDE (PBL § 20-4, 1.LEDD NR. 1)

		Bustader
		Omnråde for fritidsbygningar/naust
		Omnr. for almenntnyttige føremål
		Friområde/idrett

#### Reguleringsplanen skal vise:

- antal einingar innanfor byggeområdet.
- utnyttingsgrad, BYA, møne- og gesimshøgde, takvinkel.
- sameveg, tilkomstveg, parkeringsareal tilsvarende 2 plassar pr. brukseining.
- hovedøyenett og tilkomstøyenett til dette.
- tomtedeling med byggegrenser
- allmennt rett til fri ferdsel langs vatin og vassdrag skal som hovedregel ivaretaast med eit 100 m ubeygd belte
- området skal tilknyttast offentleg nett når det evt. vert bygt.

#### Bestemmelsar i tillegg for bustadområda:

I bustadområda skal det vere tilfredsstillande med friareal, leikeareal og parkeringsareal. Det skal avsetjast areal for 2 biloppstillingsplassar pr. buening.

#### Bestemmelsar i tillegg for område for fritidsbygningar:

- Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i turform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Det er kun tillatt med 1 buening pr. tomt. Tilleggsplass kan vere uthus, annekse, garasje.
- Eigeidoms- eller festetomter skal normalt ikkje ha større areal enn 1 dekar.
- For utbyggingsområda skal totalt bebyggjingsareal (BYA) ikkje overstige 200 m<sup>2</sup>, eller maksimalt 20 % av tomtestørrelsen. Største bygg kan maksimalt vere 150 m<sup>2</sup> BYA.
- Deler av enkelte hyttefelt/område kan tillatast utbyggt med leiligheter/rekkehuse i inntil 2 etasjer. Minimum 4 bueningar pr. bygning. Mønehøgde maks. 7 m. Bebyggjingsareal (BYA) maks. 180 m<sup>2</sup>. Elles gjeld bestemmelsar for hytteområda.
- Alle bygningar skal ha saltakk (ikkje forskjøve saltakk) med takvinkel mellom 22-34 grader. Saltaket skal ha mønet parallellt med høgdekotene og i bygninga si lengderetning. Taktekke skal vere torv, men som ei mellomleis løysing kan det nyttast papp.
- Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 6.5 m. De 1 skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu og hems er tillatt. Bruksareal på hems kan maksimalt utgjere inntil 50% av bruksarealet i 1. etasje. Terrasse og grunnmurhøgde skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng.
- Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt.
- Mest mogleg av den naturlege og stadegne vegetasjonen skal takast vare på, slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belagingsstein i betong og liknande på tomta er ikkje tillate.
- Terrasse maksimalt 34% av husets bruksareal (BRA). Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge plingar. Det vert elles anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsettning (naturstein).
- Hovedfarge på bygningane skal vere i mørke naturfargar. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerer med hovudfargen. Uthus, annekse og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovudbygninga.
- Inngjerdning av fritidshus er ikkje tillate. Det kan likevel setjast opp gjerdar framfor inngangspartiet slik at betedyr vert hindra i å komme inn ved inngang og evt.terrasse.
- Flaggstønger er ikkje tillate å oppføre. Utandørs radio- og tv- antenner og liknande innretingar skal ha diskrete fargeval og plasserast med omsyn.
- Straumaggregat skal monterast i tilstrekkeleg støydempa aggregatthuss slik at det ikkje vert til plage for andre.
- Tilførsel og fordeling av straum skal skjje ved jordkabel.

#### Bestemmelsar om utsepp for nye og eksterierende hytter/fritidsbygningar.

- Felles avlopsanlegg for eit område skal nyttast.
- Tett tank kan unntaksvis/mellombels nyttast dersom ein stettar fylgjande krav:
  - Toalett skal vere vassparande
  - Tanken må vere minimum 6 m<sup>3</sup>
  - Tanken skal ikkje plasserast meir enn 6 m lavare og ikkje meir enn 40 m frå vegen den skal tomast frå.
- Bestemmelsane i føresøgn for tøming av slamavskjar, tette oppsamlingstankar for avlopsvatin m.v. for Stordal kommune vert følgde.
- Hyttene/fritidsbygningane skal tilknyttast offentleg nett når dette evt. vert bygt ut.

Drikkevassforsyning skal sikrast slik at ein får eit hygienisk trygt drikkevatin til hus og hytter/fritidsbygningar.

PBL 2008 § 27-1 og 27-2 skal gjelde fullt ut for fritidsbygningar i heile planområdet i samsvar med §30-6.

#### 2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 20-4, 1.LEDD NR. 2)

spredt utbygging ( normalt kun noverande).

LNF- område med spredt bustad/næring

LNF- område med spredt fritidsbebyggelse.

LNF-område der naturvern er dominerande

#### Landbruk-, natur- og friluftsområde.

Gjennom sonedelinga i LNF-området peikar planen ut område der ein meiner trongen for bygging er størst (Spredt bolig- og næringsbebyggelse) og område som er vurdert å innehalde vesentlege landbruks-, natur-, vill- og friluftsinnteresser, og byggesakshandsaminga vil vere restriktiv. (Normalt kun noverande). Vedlikehaldsarbeid på eksterierende bygg, anlegg og installasjonar er tillate.

I områda med spredt bustad/næring er det ved utbygging som inneber busetnad med grupper på 3 eller fleire bustader krav om reguleringsplan for løve evt. vert gjeve. Det same gjeld for næringsbusetnad utanom landbruk. Ein føreset vidare at bygningane vert sett opp med lovleg byggestand til offentleg veg. Eksterierende akvyrse til riksveg skal nyttast.

Sætrrestolar (S) og kulturlandskapsområde (K) - retringslinjeområde.

Omnråda S og K er vurdert som viktige kulturhistoriske landskapsområda.

Ny busetnad skal vurderast ut frå mogleg restaurering av eldre busetnad, samt behovstilkyting til stadunden næring.

Ved ny busetnad og ved restaurering av eksterierende, skal ein ha som mål ei utforming som storleik og form er tilpassa hovudtrekka i den eldre busetnaden. Jfr. PBL §20-4, bokstave.

For sætrrestolane Kvittane og Pusken på Langsaetraner kjem i tillegg "Registrerings- og planarbeid for vidare utvikling av setrområda Pusken og Kvittane, datert 2001".

#### 3. OMRÅDE RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1.LEDD NR. 3)

Masseuttak (stein, grus, sand)

For nye område med råstoffutvinning vert tekne i bruk, eller ved vesentlege utvidingar av eksterierende massetak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan.

#### 4. OMRÅDE SOM ER BANDLAGT ELLER SKAL BANDLEGGAST (PBL § 20-4, 1.LEDD NR. 4)

Bandlegging etter lov om naturvern

Bandlegging etter lov om kulturminner

Bandlegging etter PBL (skredfare, kraftlinje, naturomr.)

#### 5. OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG.

(PBL § 20-4, 1.LEDD NR. 5)

Vassareal for allment friluftsliv

Vassareal for allmennt feilbruk (ferdsel, fiske, akvakultur)

Ferdelsområde

LNF-område i sjo- og vassdrag

Verna vassdrag

Vern av vassdrag. For område nærare Stordalvassdraget enn 100 m er arbeid og tiltak nemnt i plan- og bygningslova §§81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike føremål ikkje tillatt.

(Med vassdrag er meint alle elvar, innsjar og andre vassamlingar som sner på oversiktskartet i målestokk 1:50000). Forbodet rammer ikkje tiltak som er nødvendig for utøvelse av primærnæringa.

Innanfor LNF- områda skal byggeløbet i 100- metersbeltet langs sjøen gjelde, etter PBL § 17-2. Kommunen kan likevel gjere unntak frå forbodet med grunnlag i godkjent reguleringsplan, dersom byggetiltaket ikkje er til vesentlig ulemp i høve til friluftsliv, den frie ferdsel, naturvinterteresser og landskapsomsyn. Unntaket kan gjelde både gruppebusetnad, såvel som einiskilt tiltak. Jfr. PBL §20-4, bokstav 1.

#### 6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET (PBL § 20-4, 1.LEDD NR. 6)

Vegareal

Parkering

Terminal

Hovedveg

Sameveg

Adkomstveg

Turveg

Kraftlinje

Hovedveg inn i hyttefelt: Reguleringsbreidda 10 m, køyrebanebreidda 6,0 m Sameveg internt i felt: Reguleringsbreidda 9 m, køyrebanebreidda 5,0 m. Veg til grupper av tomter: Reguleringsbreidda 7 m, køyrebanebreidda 4,0 m

Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar pr. hyttebuening.

For riks- og fylkesveggar gjeld Statens vegvesen sin rammeplan for akvyrse slik: Riksveg 650: Streng haldning til akvyrseførselspøsmål. Fylkesveg 101: Mindre streng haldning.

Løypenettet som er lagt inn i arealdelen skal kunne merkast og skiltast. Vinterløypene kan preparerast maskinelt. Naudsynt rydding og tilrettelegging for løypenettet kan utførast.

#### RESTRIKSJONAR.

Nedslagsfelt for drikkevatin.

Område for grunnvatin

Skredfare. For utbygging må desse areala sikrast mot skred.

Tryggleiken med omsyn til skred må avklarast nærare i samband med regulering, jfr. PBL §20-4, b. Dette gjeld spesielt område med tekst: " Skredfare må vurderast" I områda med skravur er det påvist skredfare og sikringsiltak må avklarast gjennom regulering. Desse områda er i tillegg teksta med: " Må sikrast mot skred".

Sikringssoner rundt nedslagsfelt for drikkevatin etter bestemmelsane i vassdragslova, jfr. PBL §20-4, nr. 4, gjeld for Ørvatnet, Dyrdaelselva og grunnvassbrønn i Fokhaugla.

#### REGULERINGSPLANAR SOM FRAMLEIS SKAL GJELDE :

(Føresøgnene til arealdelplanen her gjeld framfor føresøgn i eldre planar dersom desse ikkje samsvarar)

Plan: Vedtatt dato:

JØSVOLL/STAVDAL	
Jøsvoll og Jøsvollsæter	07.04.10
Bølemarka hyttefelt	23.05.01

SELJEHAUG	
Hyttefelt H2	04.02.88
Hyttefelt H7	18.10.01
Hyttefelt H26 Almås/ Seljehaug	08.06.98
Hyttefelt H10 m.fl.	11.02.04

OVERØYE	
Alpinområde	06.07.05
Overøye Panorama	22.03.06
Overøye Fjellgrend	28.05.08
Hyttefelt - del av H5, samt H6.	04.02.88
Hyttefelt - del av H5	03.02.94
Hyttefelt H8	21.05.01
Strøkeren	15.01.10
Hyttefelt H51	27.11.03
Hyttefelt H51 II	30.06.10

LANGSAETRANE	
Hyttefelt H1, H2, H3 og H4	17.12.87
Hyttefelt H4 - reguleringsending	01.07.99
Fekhaugla	22.03.06
Øyna	16.04.08
Veg Overøye - Langsaetrane	16.12.09

#### FREDA OMRÅDE.

Freda kulturminne

Freda bygning

Kommunal handsaming ( PBL1985 og PBL2008):	Sak	Dato
Kunngjering om oppstart (K.sak 31/06, 10.05.06)	K.sak 31/06	01.11.2006
1. gongs handsaming i det faste utval for plansaker	08/08	06.02.2008
Utlagt til offentleg ettern i tidsrommet		12.02 - 14.03.08
2. gongs handsaming i det faste utval for plansaker	16/08	30.04.2008
Kommunestyret	31/08	28.05.2008
Megling		03.06.2008
Kommunestyret		17.09.2008
Kunngjering om oppstart ( Innbar, nokre endringar PBL 2008)		25.01.2013
1. gongs handsaming i formannskapet	032/13	17.04.2013
Utlagt til offentleg ettern i tidsrommet 22.04.13 til 05.06.13		
2. gongs handsaming i formannskapet	062/13	26.06.13
Kommunestyret	051/13	26.06.13
Utarbeidd av Stordal kommune, teknisk etat, v Busengdal/Lied		Stordal, 30.01.08.
Revidert den 28.05.08. Sist revidert den 13.06.13.		