

# STORDAL KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN TIL OVERØYE FJELLGREND

GNR. 144 BNR. 6

Dato for godkjenningsvedtak :  
Dato for siste revisjon : 24.04.2008

### Reguleringsformål

- |   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| 1 | <u>Byggeområde</u>   | -(Plan- og bygningslova § 25.1)<br>-150. Fritidsbustadar   |
| 2 | <u>Fareområde</u>    | -(Plan- og bygningslova § 25.5)<br>-540. Rasområde   |
| 3 | <u>Spesialområde</u> | -(Plan- og bygningslova § 25.6)<br>-613. Friluftsområde på land<br>-615. Idrettsanlegg, skiløype |
| 4 | <u>Fellesområde</u>  | -(Plan- og bygningslova § 25.7)<br>-710. Felles avkjørsel<br>-730. Felles parkeringsplass        |

### Reguleringsformål

#### § 1. Byggeområde

- § 1.1. Høgda på tomtene og fritidsboligane si høgdemessige plassering skal tilpassast opprinnelig terrenghøgde på tomta og landskapet. Høgde på grunnmur og bygningar skal haldest så lav som mogeleg. Grunnmur skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng. Bruk av asfalt og belegningstein i betong og liknande på tomta er ikkje tillate.
- § 1.2. Bygningane skal plasserast slik at dei bryt minst mulig med naturlinjene i området. Bygningane kan oppdelast i fleire plan for å oppnå ei betre terrengtilpasning.
- § 1.3. Totalt bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 200 m<sup>2</sup>, eller maksimalt 20% av tomtestørrelsen. Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i tunform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Det er kun tillatt med 1 bueining pr. tomt. Tilleggsbygg kan vere uthus, anneks, garasje. Største bygg kan maksimalt vere 150 m<sup>2</sup> BYA. Mønehøgde inntil 6,5 meter over gjennomsnitt planert terreng. Det skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu er tillatt.

- § 1.4. Alle bygg skal ha ei harmonisk utforming med hensyn på arkitektur og materialer.
- § 1.5. Hovedfarge på bygningane skal vere i mørke naturfargar. Omramming rundt vindauge og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerer med hovudfargen. Sportsbod, uthus, anneks og rekkverk på terrasse skal ha samme farge som hovudbygninga.
- § 1.6. Terrasse og grunnmurhøgde skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng. Terrasse skal maksimalt vere 34% av bueininga sitt bruksareal (BRA). Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Det er ellers anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsetting (naturstein).
- § 1.7. Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøve saltak) med takvinkel mellom 22-34 grader. Saltaket skal ha mønet parallelt med høgdekotane og i bygninga si lengderetning. Taktekket skal vere torv, men som ei mellombels løysing kan det nyttast papp.

## § 2. Fareområde

- §2.1. Heile planområdet er i rasfarleg sone og må sikrast mot snøras jfr PBL §25 nr 5 og §68. Det er utarbeidd plan for dette tiltaket av NGI i prosjekt 20061593, ref vedlagde dokument. Området skal sikrast før det kan gjevast bruksløyve for bueiningane.

## § 3. Spesialområder

- §3.1. Det er lagt inn tre friluftsområder i planområdet. Eitt heilt øvst i planområdet, det andre inntil Nakkøløypa og det tredje lengst nede i hyttefeltet.
- §3.2. Det er plassert inn to skiløyper gjennom planområdet. Nakkøløypa har ei breidd på 25 meter og kryssar planområdet høgt oppe. Midt i planområdet er det plassert ei skiløype med 10 meter breidde som også fører fram til påstigning til trekket.

## § 4. Fellesområder

- § 4.1. Felles veg skal opparbeidast med breidde 4,0 meter. Andre vegar skal opparbeidast i breidde 3,0m til 4,0 m. Avkøyrsløse frå fylkesvegen skal omleggast, ref plankartet. Tre og busker skal fellast for å oppnå tilfredsstillande sikt, ihht regelverket.
- § 4.2. Det skal opparbeidast parkeringsplassar i fellesanlegg eller ved kvar enkelt fritidsbolig. Kvar hytte skal ha avsatt 2 parkeringsplassar.
- § 4.3. På grunn av ankomst til fremtidig utbygning av H71, vil det koma auka trafikkbelastning gjennom planområdet.

## § 5. Fellesføresegner:

- § 5.1. Alle fritidsboligane med innlagt vatn må tilknyttast offentlig vatn –og avløpsnett. Inntil offentlig nett er etablert kan det søkjast om mellombels felles vatn- og avløpsanlegg for feltet.
- § 5.2. Feltet skal ha godkjent vassforsyning i høve drikkevassforskrifta.
- § 5.3. Innanfor planområdet kan det etablerast, vatn- og avløpsnett, pumpestasjonar, slamavskillar, borehol, brønnar, vassbasseng, utsleppsleidning og trykkforsterkar med nødvendig tilkomst. Det kan etablerast nødvendige bygningar / anlegg i tilknytning til installasjonane. Bygningane skal ha same stil og materiale som fritidsboligane.
- § 5.4. Kabelanlegg for nye fritidsboligar skal nedgravast i byggeområda. Innanfor planen er det tillate å grave ned luftspenn etter behov, og om nødvendig kan trafoanlegg etablerast.
- § 5.5. Ved anlegg av grøftetrasé blir det stilt krav om skånsom framgangsmåte. Området skal reetablerast til eit naturlandskap etter endt inngrep. Der fleire fritidsboligar har mulighet for å gå saman om felles vatn/avløpstrasé, skal dette prioriterast.
- § 5.6. Eksisterande vegetasjon skal i størst mulig grad bevarest.
- § 5.7. Det kan være automatisk freda kulturminner skjult under markoverflaten. Dersom det kjem fram funn eller konstruksjonar i samband med graving, må gravearbeidet stoppast og Fylkesmannen må få melding slik at det kan gjennomførast undersøking på staden, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- § 5.8. Utomhusanlegg som flaggstenger, vindmøller, større antenneanlegg og liknande er ikkje tillatt.
- § 5.9. For å unngå for store tråkk i terrenget kan det opparbeidast felles gangveggar inne i feltet.
- § 5.10. Renovasjon vil bli tilknytta kommunal ordning via renovasjonsbod. Ved eventuelle kapasitetsproblem pliktar utbyggarane av feltet å være med på å dekke utgifter til kapasitetsutvidelse. I.h.t Forureiningslova.
- § 5.11. Inngjerding av tomter er ikkje tillatt. Det kan likevel settast opp gjerde ved inngangsdør/terrasse slik at dyr blir hindra i å kome inn på altan eller terrasse.
- § 5.12. Bekken som går gjennom feltet har enkelte ugunstige trasear. Det vil bli lagt inn ny trase der det er nødvendig. Dreneringsgrøftene for omlegging av bekkar skal vere 50 cm brei og 70 cm djup, desse skal om nødvendig plastrast i botnen.
- § 5.13. Verneskog over kote 360 skal behandlast etter vedtatte retningslinjer for skjøtsel og drift av verneskog i Stordal kommune, jfr PBL. §§ 25 og 68 og lov om skogbruk og skogvern §§ 32 og 33.

## **§ 6. Rekkefølgekrav:**

§ 6.1. Hovudveggar med tilstrekkelig tal parkeringsplassar i forhold til utbygde einingar må vere opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest til hyttene.

§ 6.2. Det er rasfare i området, og all utbygging må skje i tråd med geologisk kompetanse. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bueiningane før området er rassikra i tråd med PBL. §68.

Teknaconsult AS  
Sandnes, 11.01.2008  
Sist revisjon: 24.04.08.