

REGULERINGSFØRESEGNER

for reguleringsplan Føkhauglia, Langsetrane,
Stordal kommune, del av gnr 158, bnr 1.

§ 1. PLANENS FORMÅL:

Legge til rette for bygging av nye fritidshus med tilkomstvegar og stiar. La desse bli utforma og plasserte i landskapet på ein slik måte at området i seg sjølv vert eit attraktivt og godt hytteområde og at området verdi som naturmiljø og friluftsliv – og turområde for allmenta ikkje i unødig grad vert forringa.

§ 2. GENERELT:

2.1 Det regulerte området er vist med plangrense. Planen er vist med plankart i målestokk 1:2000 og planføresegner. Foreslått plassering av og hovudretning på hovudhus for ei brukseining er vist med kryss med angitte koordinatar på kartet.

2.2 Planområdet er inndelt i følgjande formål:

Byggeområde (PBL § 25 1. ledd nr. 1):

Byggeområde for fritidshus, (F1 – F16).

Spesialområde (PBL § 25 1. ledd nr. 6):

Friluftsområde, (Fr 1).

Område for VA-anlegg (Sp 1).

Område for trafostasjon (Sp 2).

Nedslagsfelt for drikkevatt (Sp 3).

Private veganlegg (Tilkomstvegar V1 og V2)

§ 3.0 FELLESFØRESEGNER:

3.1 Plankrav.

3.1.1 Tiltak skal skje samla ut ifrå ein heilskapsplan. Illustrert vedlegg til denne planen er rettleiande for detaljplanlegging og søknader.

3.1.2 Tilkomstveg med møte - og snuplassar skal vere opparbeidd og fullført i full lengde før det kan søkast om løyve til oppføring av fritidshus som er knytte til den aktuelle vegen.

3.1.3 Ved byggesøknad for eit hovudhus, skal også plassering på evt. hus nr. 2 visast.

3.1.4 For å oppnå ei god tilpassing av bygningane til naturlege former på og variasjonar i terrenget, kan kommunen godkjenne at avstand mellom bygning og grense for friluftsområde kan vere minimum 2,0 meter.

3.1.5 Kommunen kan godkjenne at formålsgransene vist på denne planen vert justerte horisontalt med 5 meter i alle retningar.

- 3.1.6 Føresegner og "andre utfyllande bestemmelser" for løysing av spørsmål om vatn og avløp for hyttebygging i kommunedelplan for Stordal (Delplan utmark) skal leggst til grunn ved planlegging av tekniske anlegg og i byggesøknader i området.
- 3.1.7 Plan for vegtekniske anlegg skal vere samordna med plan for vatn og avløp for området knytt til den aktuelle vegen. Plan for vegteknisk anlegg og anlegg for vatn og avløp skal vere godkjent av kommunen før det vert gitt løyve til igangsetting med opparbeiding av anlegga.
- 3.1.8 Tilførsel og fordeling av elektrisk straum skal skje ved jordkabel.

§ 4 BYGGEOMRÅDE:

4.1 Byggeområde for fritidshus, (F1 – F16).

- 4.1.1 Det kan byggast eit hovudhus og tilhøyrande uthus og anneks for kvar tomt eller kvart angitt punkt. Totalt brutto BRA pr. tomt eller punkt for alle husa er 120 m².
- 4.1.2 Husa skal plasserast som vist på plankartet i samsvar med angitt punkt. Punktet, angitt med koordinatar vedlagt denne planen, skal plasserast innanfor grunnmuren på hovudhuset. Punktet kan etter søknad justerast horisontalt med 5 m i alle retningar.
- 4.1.3 Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt. Rettleiande vedlegg til planen skal leggst til grunn ved opparbeiding av tomta, plassering av og utforming av husa.
- 4.1.4 Mest mogleg av den naturlege og stadeigne vegetasjonen skal takast vare på, slik at tomta har naturpreg også etter bygginga. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong o. l. på tomta er ikkje tillate.
- 4.1.5 Gesimshøgde på må ikkje overstige 300 cm over grunnmur. Som hovudregel skal bygningar utformast og plasserast slik at ein unngår terrengplanering og at grunnmurhøgde ikkje overstig 60 cm over planert terreng, jfr. pkt. 1. Der grunnmur på hus i bratt terreng overstig 60 cm over planert terreng, skal heile grunnmuren forblendast med naturstein. Alternativt kan trekledning trekkast ned over grunnmuren slik at kledninga følgjer terrenget, jfr. 2. ledd over. Fundamentering på søyler eller stolpar som gir opne kryprom mellom hus og terreng er ikkje tillate.
- 4.1.6 Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøve saltak). Takvinkel skal vere mellom 27 og 34 grader. Mønet skal som hovudregel vere parallelt med høgdecotene i bygningen sin lengderetning. Deler av bygning og mindre bygningar kan ha mønet tvers på høgdecotene, jfr. § 2.1. Taktekking kan vere tre, skifer eller torv. Metallplater er ikkje tillate. Papptekking kan tillatast som førebels tekking.
- 4.1.7 Terrasse bør avtrappast etter terrenget. Altan eller veranda fundamentert på søyler eller stolpar med opne rom under er ikkje tillate. Veranda må vere fundamentert på natursteinsmur. Maks storleik på terrasse skal vere 30 % av husets BRA.
- 4.1.8 Hovudfarge på bygningane skal vere mørke naturfargar. Omramming, kantlister og evt. rekkverk kan ha lysare farge som passar til hovudfargen.

- 4.1.9 Inngjerding av hus og tun er ikkje tillate. Det kan likevel settast opp gjerde slik at dyr vert hindra i å kome inn på altan eller terrasse. Oppsetting av tette leveggjar ved husa er ikkje tillate. Opne espalier som del av stengsel for dyr kan tillatast.
- 4.1.10 Oppsetting av flaggstenger er ikkje tillate. Utandørs radio – og tv - antenner og liknande innretingar skal ha diskre fargeval og plasserast med omtanke.
- 4.1.11 Evt. straumaggregat skal monterast i tilstrekkeleg støydempa aggregathus.

§ 5.0 SPESIALOMRÅDE:

5.1 Friluftsområde (Fr 1).

- 5.1.1 Området skal i hovudsak vere frilufts – og turområde for brukarar av fritidshusa. Området kan i tillegg nyttast til landbruksformål; beiting og skogsdrift. Nytinga av området, t.d. tynning av skog, skal ikkje vere slik at planområdet verdi som hytte- og rekreasjonsområde, eller vegetasjonens funksjon som verneskog vert forringa. Bygging av driftsvegar for landbruksmaskinar – og køyrety er ikkje tillate.
- 5.1.2 Det kan i området anleggast turstiar. Stiane kan ikkje opparbeidast med fjellsprenning eller grøfting. Langs stien kan vegetasjon ryddast i breidde maks 2 meter.
- 5.1.3 Grøfting, kultivering, tilplanting og opparbeiding av turstiar samt nytting av området til skogsdrift og beiting, skal vere regulert i avtale mellom grunneigar(ar) og eigararane av fritidshusa før opparbeiding av tekniske anlegg og utbygging kan finne stad.

5.2 Område for VA-anlegg (Sp 1)

- 5.2.1 Området skal kunne brukast til felles kloakkreinseanlegg for hyttene innafør grensene til denne planen.

5.3 Område for trafostasjon (Sp 2)

- 5.3.1 Området skal brukast til trafostasjon for hyttene innafør grensene til denne planen.

5.4 Nedslagsfelt for drikkevatn (Sp 3)

- 5.4.1 Nedslagsfeltet skal kunne forvaltast slik at brønn for eksisterande hytter på Kvitlen skal ha best mogeleg kvalitet på drikkevatnet.
- 5.4.2 Nedslagsfeltet skal kunne gjerdast inne for å halde folk og dyr utanfor området. Det er ikkje tillate å opparbeide vegar og stiar i området. Tette VA-leidningar og el-anlegg i jordkabel kan førast gjennom området.

5.5 Veganlegg og parkering: (Tilkomstvegar V1 og V2)

- 5.5.1 Tilkomstvegane (V1 og V2) får regulert breidde 9,0 meter og med 4,0 meter opparbeidd køyrebane. Hovudbygning bør ha minsteavstand 15,0 meter og uthus og mindre bygningar 12,0 meter frå senter veg.

Mindre avvik kan tillatast der terrengforma gjer dette naturleg.

- 5.5.2 For god tilpassing til variasjonar i terrenget og vegetasjonen kan kommunen godkjenne at vegen i høve til plassering vist på plankartet kan justerast horisontalt med inntil 5 meter i kvar retning utan at dette medfører krav om reguleringsendring.
- 5.5.3 Ved opparbeiding og anlegg av tilkomstvegane skal grøfter og kulvertar plasserast og utformast slik at den naturlege vassføringa i området vert oppretthalden. Der terrenget tillet det, kan det opparbeidast kantparkerings - og møteplassar.
- 5.5.5 Vinterparkering kan skje på parkeringsareal P5 ved skitrekket på Overøye vist på plankartet til kommunedelplanen (Delplan utmark) eller på andre godkjende parkeringsareal. Avtale mellom grunneigarar og eigarar av fritidshus om rettar til bruk av parkeringsareala og om bruk av private vegar frå enden av kommunal veg ved Kvitlebrua til vegane gjennom Langseterområdet, skal vere inngått før utbygging i området kan finne stad.
