

REGULERINGSFORESEGNER for hytteområde i Stordal, del av gnr 144 bnr 4 og 6

OVERØYE PANORAMA

§1. Generelt

Utgangspunktet for dette private reguleringsforslaget var å bygge fonnvoll for å sikre Jorunn Holt si hytte. Det vart i den samanheng naturleg å sikre dei 4 andre eksisterande hyttene innanfor område samt å planlegge nye hytter som også blir sikra av same tiltak. Det blir lagt opp til å utforme anlegget på ein slik måte at hyttefeltet blir attraktivt og at området sin verdi som friluftss- og turområde ikkje i unødig grad blir forringa.

§ 2. Fellesføresegner

1. Plankrav

1. Tilkomsveg med møte- og snuplassar skal være opparbeidd og fullført i full lengde før det kan søkjast om løyve til oppføring av fritidshus som er knytta til den aktuelle vegen.

2. Kommunedelplan for Stordal (Delplan utmark) skal leggast til grunn for løysing av spørsmål om vatn og avløp ved planlegging av tekniske anlegg og byggesøknader i området.

3. Plan for veganlegg skal være koordinert med plan for vatn, avløp og anna infrastruktur knytt til den aktuelle vegen. Planen skal være godkjent av kommunen før det vert gitt løyve til igangsetting med opparbeiding av anlegga.

4. Tilførsel og fordeling av elektrisk strøm skal skje ved jordkabel.

1.1 Utbyggingsplan

§ 3 Byggeområde B1

1. Tillate bruksareal pr. tomt er tenkt 120 m². Dette kan byggast som ein fritidsbustad på 120 m² BRA eller med anneks og uthus kvar på 15 m² BRA, slik at samla bruksareal blir 120 m².

2. Hytter skal plasserast etter punktmerke anvist på plan. Punktmerke må då kome innanfor grunnmurane. Byggelinje er anvist 4 m frå tomtegrense.

3. Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mulig bearbeiding av terrenget blir naudsynt. Mest mulig av den stadlige vegetasjonen skal tas vare på, slik at tomta har naturpreg.
4. Maksimal gesimshøgde på bygningane er sett til 300 cm over grunnmur og grunnmurhøgda skal ikkje overstige 100 cm over planert terreng. Der grunnmur på hus i bratt terreng overstig 100 cm over planert terreng, skal heile grunnmuren forblendast med naturstein eller alternativt trekkjast med trekledning ned over grunnmuren slik at kledninga følgjer terrenget.
5. Alle bygningane skal ha saltak med takvinkel 22-34 grader. Mønet skal som hovudregel være parallelt med høgdekotane i bygningane si lengderetning. Deler av bygning og mindre bygningar kan ha mønet tvers på høgdekotane. På det relativt flate området i austenden av feltet kan hyttene også ha mønet på tvers av høgdekotane.
6. Taktekket kan være av tre, skifer eller torv. Metallplater er ikkje tillatt. Papptekking kan tillatast som tidsavgrensa tekking.
7. Det skal i utbyggingsfasen og seinare leggast vekt på å ta vare på den naturlige vegetasjonen i området. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er naudsynt for å få oppført bygningane og opparbeide vegareal.
8. Terrasse blir sett til maks 34% av husets bruksareal(BRA). Hovedfarge på bygningane skal være naturfargar.
9. Inngjerding av tomtene er ikkje tillatt. Det kan likevel settast opp gjerde ved inngangsdør/terrasse slik at dyr blir hindra i å komme inn på altan eller terrasse.
10. Oppsetjing av flaggstang er ikkje tillatt. Utandørs parabol- og tv-antenner skal ha diskre farge og plasserast med omtanke.
11. Det er ikkje tillatt med forskjøve saltak på bygningane.
12. Fonnvoll V1 og V2 må etablerast før bygningar kan setjast opp i hyttefeltet.
13. Vatn/Drikkevatt: Det er mulig for tomteinnehavar å kople seg på eksisterande brønn til Arne Stette (B1) anvist på plan. Det kan også etablerast ein ny brønn i området som kan dekke vassforsyningsbehovet for hele feltet, anvist på plan (B2)
14. Bekken som går gjennom feltet har enkelte ugunstige trasear. Det er lagt inn ny trase for bekk på tomt 1,2,3 og 8.
15. Dreneringsgrøftene for omlegging av bekker skal vere 50cm brede og 70cm djupe, disse skal om nødvendig plastres i botnen.

16. På grunn av rasfareområde på hyttetomt 9 må byggegrensa mot tomt 8 reguleres 1m frå tomtegtrense mellom tomt nr.9 og nr.8. Byggegrense mellom tomt nr.9 og tomt nr.8 skal vere 8 m.

§ 4 Spesialområde

1. Kloakk: Det skal etablerast felles reinseanlegg for området. Det er avsatt areal til dette på tomt nr 11. På/ved reinseanlegget må det opplyses om at vedlikehold av anlegget må bli utført på ei årstid det ikkje er rasfare i området.
2. Vegbredde blir 3,5 meter opparbeidet køyrebane med regulert bredde 5,5 meter.
3. Ved opparbeiding og anlegg av vegane skal grøfter og kulvertar plasserast og utformast slik at den naturlege vassføringa i området blir oppretthalden. Der terrenget tillet det, skal det opparbeidast møteplassar.

§ 5 Friområde

1. Området B 4 er satt av til ski/ alpinløype.
2. Øvre del av V1 kjem inn på område for ski løype, utforming sjå §6 punkt 2.

§ 6 Område for jord og skogbruk B3

1. Herunder område for jord og skogbruk
2. Utforming av fonnvoll V1 og V2 vil være i tråd med fylkesgeolog Einar Anda si tilråding.
Sjå § 8 Fareområder, punkt 2

§ 7 Parkering

1. Vinterparkering skal skje på parkeringsplass ved bygninga. Det skal opparbeidast to heilårs parkeringsplassar, og vegen skal følgeleg brøytast på vinterstid.

§ 8 Fareområder B2

1. På hyttetomt 5,9,10 og 11 må hyttene ikkje byggast slik at dei kjem innanfor område for rasfare, område B2 på planen.

2. Utforming av fonnvoll V1 og V2 vil være i tråd med fylkesgeolog Einar Anda si tilråding:

V-1: Nederste halvdel av vollen bør ha ei høgd på 5,5 m og den øverste delen må ha ei høgd på 6 m. Hellinga mot skredsida må vere 1:1,3 (38°) Toppflata av vollen må vere minst 1 m bred

V-2: Denne må ha ei høgd på 5 m og ei helling på 1:1,3 (38°) mot skredsida (Toppflata bør vere 1 m bred)

Begge vollane bør tildekkast med torv, slik at vegetasjonen etablerer seg så raskt som mogelig

Vedtekter utarbeidd :22.08.05

Vedtekter revidert :rev A 28.10.05

Vedtekter revidert :rev B 01.03.06

Med vennlig hilsen for

Dr.ing. Steinar Trygstad AS

Merete Nykrem

Stordal, _____

ordfører