

Planident: 201704

Utarbeidet dato: 10.02.2017

Revidert dato: 30.05.2017

Vedtatt i kommunestyret: 31.08.2017

**REGULERINGSENDRING STORVASSHÅGEN, GÅDALEN I
EIDE KOMMUNE**

**”DETALJREGULERING STORVASSHÅGEN,
GÅDALEN HYTTEFELT”**

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. Pbl. § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse- frittliggende, BFF1- BFF12

Energianlegg, BE

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg (privat), SV1, f_SV2-f_SV5

Annen veggrunn – grøntareal

Parkeringsplasser, f_SPP1- f_SPP3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Friluftsområde, LF1- LF7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS

Og disse formålene, jf. PBL. § 12-6:

SIKRINGSSONER OG HENSYNSONER

- Sikringssone (H_140) frisisiktsone

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved *byggesøknad* for hele området (veg, vann og felles parkering) skal det legges ved *situasjonsplan* for hele planområdet. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (lengdeprofil og tverrprofil) samt plassering av vannledning og parkeringsplass.
- 3.1.2 Ved *byggesøknad for den enkelte tomt* skal det legges ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise fasader, snitt og plassering av bygninger med møneretning, parkeringsplasser og ev. framtidig uthus, og ev. støttemurer. Eksisterende og planlagt terreng skal vises sammen med planlagte tiltak i snitt- tegninger. I tillegg skal det legges ved en plan som viser planlagt avløpssystem og nødvendig opplysninger om avløpsanlegget samt søknad om utslippstillatelse.

3.2 Byggegrenser: Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep: Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomta.

3.4 Kulturminne: Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminne.

3.5 Estetikk: Kommunen skal ved behandling av byggsaker sikre at bygga får en god form i seg selv og omgivelsene, og at bygga får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.6 Universell utforming:

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter.

3.7 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. Det er ikke tillatt med flaggstenger og portaler på hyttetomtene innenfor planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse, BFF1-BFF12

- 4.1.1 Området avsettes til fritidsbebyggelse.
- 4.1.2 Innenfor planområde tillates det oppføring av fritidsboliger/hytter med tilhørende uthus.
- 4.1.3 Maksimalt tillatt bebygd areal pr tomt (m²BYA) skal ikke overstige 200 m² inkludert 1 biloppstillingsplass og uthus.
- 4.1.4 Det kan oppføres fritidsbolig i 1 etasje pluss loft.
- 4.1.5 Tak kan utformes som pulttak eller saltak med en takvinkel mellom 5-32 grader, taket skal tekkes med ikkereflekerende materialer.
- 4.1.6 Maksimal tillatt gesimshøyde for bygg med pulttak og maksimalt tillatt mønehøyde for bygg med saltak, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, varierer etter følgende tabell:

Felt nummer	Maksimal gesims-/mønehøyde
BFF1-BFF6	5 meter
BFF7-BFF11	7 meter
BFF12	5 meter

- 4.1.7 Synlig grunnmur eller tilsvarende stolpefundamentering skal ikke overskride 0,5 i flatt terreng, eller 1,5 m over gjennomsnittlig planering i skrått terreng.

4.2 Energianlegg, BE

- 4.2.1 Området avsettes til energianlegg.
- 4.2.2 Innenfor det regulerte området er det ikke tillatt å opparbeide noe som er til hinder for, eller gjør tilgangen til, el-installasjonene vanskelig.
- 4.2.3 EL - leverandøren skal innenfor planområdet ha rett til å framføre de installasjoner som de er pålagt av det offentlige, men på en slik måte at det ikke går ut over det formål arealet er tiltenkt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (privat), SV1, f_SV4-f_SV5

- 5.1.1 Området avsettes til privat veg.
- 5.1.2 Vegene opparbeides som vist i plankartet.
- 5.1.3 SV1 er privat veg åpen for allmennheten.
f_SV2 er privat felles veg for BFF9-BFF11
f_SV3 er privat felles veg for BFF1-BFF8, åpen for allmennheten
f_SV4 er privat felles veg for BFF5-BFF7
f_SV5 er privat felles veg for de to nordre tomtene på BFF9
- 5.1.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

5.2 Annen veggrunn –grøntareal

- 5.2.1 Området avsettes til annen veggrunn – grøntareal.
- 5.2.2 Området kan benyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag og til teknisk infrastruktur.

5.3 Parkeringsplasser f_SPP1-f_SPP3

- 5.3.1 Området avsettes til felles parkeringsplass og skal være åpen for allmennheten.

5.3.2 Parkeringsplassene opparbeides som vist i plankartet.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområde, LF1- LF7

- 6.1.1 Området avsettes til friluftsområde.
- 6.1.2 Arealene avsatt til friluftsmål skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 6.1.3 I friluftsområdet skal skog- og terrengbehandling ha til hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.
- 6.1.4 Det kan anrettes gangstier, grøfter for vann- og avløpsanlegg, el- kabler, tekniske innretninger og mindre installasjoner for VA- anlegg innenfor friluftsområdene LF1-LF7 såfremt det ikke vanskeliggjør utnytting av arealet som friluftsområde.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS

- 7.1.1 Området avsettes til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 7.1.2 Området skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 7.1.3 Det kan gjøres tiltak som fremmer områdetets kvaliteter med f. eks. stupetårn, flytebrygge tilknytt bading e. l.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktzone

- 8.1.1 Området er avsatt til frisiktzone.
- 8.1.2 Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 8.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 8.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

§9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Før det gis tillatelse til videre utbygging av området, må det være tilrettelagt med tilstrekkelig slukkevann. Retningslinjene fra brannvesenet skal legges til grunn.
- 9.2 Opparbeiding av veg og vanntilførsel må være fullført for hvert enkelt byggeområde før en kan gi byggeløyve for den enkelte tomt med tilknytning til vegen.
- 9.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget