
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRIVAT REGULERINGSPLAN – HYTTEFELT VED SKARHOLT/AKSLIA I GÅDALEN, EIDE KOMMUNE

KOMMUNE	: Eide
REGULERINGSOMRÅDE	: Gådalen
DATO FOR REGULERINGSBESTEMMELSER	: 07.02.2012
DATO FOR PLANFORSLAG	: 04.10.2011
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK	:

§ 1 GENERELT

1.1 Hensikt med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og friluftsområder ved Skarholt/Akslia i Gådalen, Eide.

1.2 Planområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Reguleringsbestemmelsene gjelder innen området vist med reguleringsgrense.

1.3 Reguleringsformål

Planen er delt inn i ulike arealformål etter plan- og bygningsloven § 12-5, med følgende inndeling:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse - hytter
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser
- Annen veggrunn – grøntareal

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftformål

1.4 Hensynssoner

Planen er delt inn i hensynssone etter plan- og bygningsloven § 12-6, med følgende inndeling

- Faresone – Høyspenningsanlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse er på plankartet vist med punktmarkering (kryss) og tomtegrenser. Krysset sitt midtpunkt skal ligge innenfor byggets ytre grense. Den viste plasseringen av ny bebyggelse er veiledende og skal avgjøres i samband med behandling av byggesøknaden.

Det kan tillates å bygge separat uthus under forutsetning av at dette plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta.

2.2 Utforming, farge og materialbruk

Ny fritidsbebyggelse skal representere god arkitektur, tilpasset stedets landskap. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller lignende.

Forstøtningsmurer skal anlegges av naturstein, fortrinnsvis som tørrmur.

2.3 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

Det skal ikke settes opp flaggstenger og portaler.

2.4 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke bakkeplanering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

2.5 Krav til byggesøknad

Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger redegjøres for terrenginngrep gjennom inntegning av eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

2.6 Parkering

35 hyttetomter, hhv. F1-F28, F31-38 skal ha parkeringsdekning tilsvarende 1 biloppstillingsplass per hytte. Biloppstillingsplassen skal etableres innenfor den enkelte tomt.

7 hyttetomter, hhv. F29-F30 og F39-F43 har ikke mulighet til å kjøre helt frem til tomten. Disse hyttene tildeles 1 biloppstillingsplass på nærmeste parkeringsplass.

2.7 Vann og avløp

Området skal utbygges med høy sanitært teknisk standard. Vannforsyning hentes fra privat vannverk på motsatt side av dalen. Avløp håndteres med privat tett septiktank for hver hyttetomt. Med unntak av tomt F42 og F43, som skal ha felles tett tank inne på tomt F42. Inntil et kloakkanlegg er godkjent er det ikke tillatt å legge inn vann i bygg innenfor området for fritidsbebyggelse. Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

2.8 Byggegrenser

Regulert byggegrense er 5 meter fra senterlinje på kjørevege.

2.9 Kulturminner

Hvis det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50.

2.10 Endringer i reguleringsplanen

Når særlige grunner foreligger kan kommunen gjøre mindre endringer i reguleringsplan, men da under forutsetning av at disse endringene ligger innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse

Innenfor området tillates oppført fritidsbebyggelse – hytter og uthus.

Hytter

Maksimum tillatt bebygd areal per tomt BYA = 20 %.

Biloppstillingsplass og uthus skal medregnes i utnyttelsesgraden.

For tomtene F1 – F38 er maksimum tillatt mønehøyde 6,5 meter på fritidshus fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

For tomtene F39 – F38 er maksimum tillatt mønehøyde 6,0 meter på fritidshus fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Grunnmurshøyde eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,5 m i flatt terreng og 1,5 m i skrånende terreng.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og lignende som er nødvendig i forbindelse med bygging av kjøreveger er tillatt oppført innenfor området.

3.1.2 Eksisterende hytte sør-øst i planområdet

Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommen. Tomten skal opprettholdes som naturtomt.

3.1.3 Vannforsyningsanlegg

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %

Tillatt mønehøyde er 6 m fra eksisterende terreng.

Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal være nødvendig antall parkeringsplasser for personbiler og for større kjøretøy ved anlegget, jf pbl § 12-7 nr 7.

3.1.4 Renovasjonsanlegg

Området for renovasjonsanlegg skal i størst mulig grad skjermes for omkringliggende hyttebebyggelse ved en tett stedegen beplantning. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall, dimensjoneringsgrunnlaget for restavfall pr hytte er 100 liter.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg

Kjøreveg 1, 2, 3, 4, 5 og 6 er felles kjøreveg for hyttetomtene (F1 – F43) i området.

Det skal ikke etableres vegbelysning innenfor området.

Regulert vegbredde er 4 meter.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og lignende som er nødvendig for å etablere kjøreveger skal legges så skånsomt som mulig i terrenget og det skal tas spesielt hensyn til landskapet slik at vegene blir så lite synlig fra omgivelsene som mulig. Arealene skal tilså med stedegen beplantning.

Skjæringer og fyllinger som går utover regulert vegformål kan etableres på tilgrensende areal med formål hytter og friluftsområde.

3.2.2 Parkeringsplasser

Det er regulert 3 parkeringsplasser i planområdet, P1-P3. Parkeringsplassene P2 og P3 skal benyttes av hytteeierne med besøkende. Brukerne av friluftsområdet kan nytte parkeringsplassen sør i planområdet, P1.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Området omfatter annet trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etableres turstier i området med maksimal bredde 1,5 meter ferdig opparbeidet.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak som er nødvendig i forbindelse med bygging av kjøreveger er tillatt i anleggsperioden.

3.5 Hensynssone (pbl § 12-6)

3.5.1 Høyspenningsanlegg

Innenfor området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg.