

# **NORDDAL KOMMUNE**

## **REGULERINGSPLAN FOR OMENÅS HYTTEGREN**

### **GNR.10 BNR.2**

### **PLANENDRING AV 04.04.2013**

Originalt plankart      Dato: 20.10.2006      Revidert: 01.03.2010  
Nytt plankart          Dato: 04.04.2013

#### **REGULERINGSFØRESEGNER**

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende føresegner er:

- \* å gi rammene for ei relativt tett utbygging av hytter på eigedomen med grunnlag i kommunen si hyttemelding og på ein slik måte at opplevinga av natur- og kulturlandskap blir tatt i vare både for den enkelte hytteeigar og for fellesskapet.
- \* å disponere eigedomen på ein høveleg måte for dei ulike hovudbruksformåla landbruksdrift, byggeareal og friluftsmål.

#### **§1 Generelt**

- \* Innanfor planområdet blir arealet regulert til følgjande formål:
- \* Byggeområde for fritidsbustader
- \* Landbruksområde
- \* Friluftsområde
- \* Privat veg og parkering
- \* Frisiktsoner mot riksveg

#### **§2 Fellesføresegner**

2.1 Dalsida på Omenås og Gjerde dannar ein fondvegg i dalrommet. Det skal takast særleg omsyn til den visuelle fjernverknaden ved utbygging og drift av området.

2.2 Med unntak av område med aktiv landbruksdrift skal bruk og utnytting av areala ta omsyn til at friluftsliv og rekreasjon er hovudattraksjonen ved planen, og dei ubygde areala skal i størst mogleg grad halde på karakteren av samanhengande skogsnatur. Det er såleis ikkje høve til å gjerde inne hyttetomtene. Skjøtsel av skogen skal og skje på måtar som tar omsyn til rekreasjonsverdien og slik at skogvegetasjonen får funksjon som eit visuelt skjermende verkemiddel både internt i hytteområdet og i høve fjernverknad.

2.3 Framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel fortrinnsvis lagt i vegtrasèen.

### §3 Byggeområde for fritidsbustader

3.1 Tomtegrenser er vist på plankartet. Det er høve til mindre justeringar av grensene internt i det enkelte byggeområde tilpassa heilt lokale terrengtilhøve.

3.2 Kvar tomt kan byggast ut med ei hytte og eventuelt frittliggende anneks/ garasje. Plankartet viser plassering av hovudbygningen på tomta. Hyttene skal i hovudsak plasserast på naturlege hyller og flater innom byggetomta, for å unngå skjeringar, og utfyllingar. Den illustrerte plasseringa skal vere retningsgivande for byggesaksbehandlinga, men dei naturgitte føresetnadane må vurderast i kvar byggesak. Utnyttingsgrad for tomtene kan vere inntil 20% bebygd areal (BYA). Innanfor denne ramma for utnyttingsgrad kan annekset / garasje oppførast med bruksareal BRA inntil 60 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad og høgder skal reknast ut som vist i Miljøverndepartementet sin publikasjon "Grad av utnytting, Veileder til Tekniske forskrifter".

3.3 Ved søknad om bygging av hytte skal det leggjast ved situasjonsplan min.1:1000 som gjer greie for heile eigedommen inkludert utnytting av ubygd del. Situasjonsplanen skal vise tilkomst, disponering av uteareal med opphaldsplassar og plassering både av hytta og mogleg framtidig uthus/ anneks/ garasje. Naturleg terreng skal søkjast tatt i vare i størst mogleg grad, og dei ubygdde areala skal også i byggeområda i størst mogleg grad halde på karakteren av samanhengande skogsnatur.

Søknaden skal gjere greie for høgder og utforming av bygningane og skal vise reelle inngrep og endringar i terrengforma. Ei supplerande snitteikning skal på ein god måte vise bygning og ferdig terreng i høve til kringliggjande situasjon, i høve til opphavleg terreng og eventuelle verknader for utsikt frå bakanforliggende nabotomt. Ved behandling av søknaden skal kommunen sjå til at bygningane får ei god utforming med særleg vekt på å unngå ruvande bygningsvolum og at kvart byggeområde står fram som eit harmonisk heile.

3.4 Hytta kan vere i ein etasje med gesimshøgde inntil 3,5m og mønehøgde inntil 5,5m over gjennomsnittleg terrengnivå. Det er høve til å bygge (loft) med gesimshøgde inntil 4,3m og mønehøgde inntil 6,3m. Anneks / garasje kan ha gesimshøgde inntil 4,3 og mønehøgde inntil 5,5m. Hovudbygningen skal som hovudregel orienterast med lengderetning og møne langsmed terreng. Hyttene si hovudform skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, men delar av bygget kan ha takvinkel ned til 22 grader. Andre løysingar for orientering og takform kan godtakast, men løysinga må då dokumenterast og grunngevest i søknaden særleg med omsyn på visuell samanheng innanfor gruppa av tilstøytande hytter og visuell fjerneverknad. Oppbygg i takflata, arker og liknande vendt ut mot dalen skal ha ein underordna karakter i høve til hytta si hovudform.

3.5 Anneks / garasje kan orienterast med møne på tvers av terrenget dersom det ikkje gir ein dominerande visuell fjernverknad.

3.6 Hyttene skal som hovudregel ha ytterkledning av trepanel, eller lafta tømmer. Taktekking og ytterkledning skal ha nøytrale fargar. Eventuell torvtekking skal tilpassast stadeigen vegetasjon.

3.7 Terrassar, verandaer og plattingar må ikkje få ei dominerande form. Utvendige opphaldsplassar skal i hovudsak leggest til rette på terreng.

3.8 Det er ikkje høve til å gjerde inne hyttetomtene. Ubygd del av tomtene skal ha karakter av ope naturlandskap og skal i størst mogleg grad vere urørt. Det er unntaksvis høve til å reise gjerde av ein lett karakter for å verne eventuelle små blomsterhagar eller kring svært avgrensa uteoppaldsplassar.

## §4 Spesialområde friluftsområde

4.1 Formålet er ikkje til hinder for ordinær, tradisjonell utmarksdrift. Skogen skal forvaltast gjennom varsam drift på ein slik måte at landskapet sin karakter blir tatt i vare. Granhekkar som tidlegare har vorte planta langs eigedomsgrenser i området skal tynnast ut, eventuelt fjernast heilt til fordel for stadeigen lauvskog og furu.

4.2 Setervegen er delvis oppmura med tørr natursteinmur. Vegdekket er for ein stor del grasmark. Vegen har funksjon som tursti og kan haldast vedlike til dette formålet med standard og breidd som noverande situasjon. Det er i tillegg høve til å opparbeide interne stiar og skiløyper med enkel standard.

4.3 Den tidlegare dammen nedst i friluftsområdet kan opparbeidast på nytt som ein del av rekreasjonsarealet.

4.4 Der den gamle setervegen møter nytt køyreareal, skal det stellast til og ordnast på ein slik måte at dette blir eit naturleg og inviterande startpunkt for turvegen, jf. §5.2.

## §5 Spesialområde privat veg

5.1 Tilkomstvegar kan opparbeidast med inntil 5,0m breidd. Køyrebanar skal ha maks breidd 4,0m med skulder inntil 1,0m i tillegg på kvar side som vist på karakteristiske tverrprofilar. I svingane kan vegbreidda aukast inntil 6,0m.

5.2 Med unntak av avkøyrsla frå riksvegen til gardstunet skal vegane ha grusdekke og skal opparbeidast med nødvendig standard for vinterbrøyting. Eventuelle støttemurar skal vere i naturstein. Skjeringar og fyllingar skal utførast med omtanke for naturterrenget og skal stellast til på ein slik måte at stadeigen vegetasjon raskt kan gro til. Det skal leggest vekt på å få til ein naturleg overgang i

terrenget ved overgangen frå køyre- og parkeringsareal til den gamle setervegen/  
turvegen I friluftsområdet, jf. §4.4.

5.3 Utviding av vegen for møteplassar og areal for parkerings- og snuplass kan  
opparbeidast som vist på plankartet.

5.4 På strekninga P400 – tomt 5 kan vegen inngå i eit overordna vegsystem med  
ekstern tilknyting og for gjennomgangstrafikk til andre hytteområde.

## §6 Spesialområde frisiktsoner

6.1 Innafor denne sona må vegetasjon eller anna ikkje hindre fri sikt høgare enn  
0,5m over eit tenkt plan mellom vegbanene.