



Til:

Vår ref.  
15/4599

Saksh.: Gunnar Elnan  
Telefon: 53 67 35 08

Arkivkode  
K2-L12, GBNR-19/1

Arkivsak  
12/675-83

Dato:  
25.06.2015

**Føresegner vedteke i kommunestyret 23.06.15**

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**FET**

**GNR 19 BNR 1, 2 M.FL.  
EIDFJORD KOMMUNE.**

**§ 1 GENERELT**

**§ 1.1** Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:2500 (A0), datert ~~13.04.2015~~ <sup>19.06.2015</sup>

**§ 1.2** Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )
  - Fritidsbustad
  - Skiløypetrasè
  - Golfbane
  - Energianlegg

- Bustad/forretning
  - Næring/tenesteyting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
- Køyreveg
  - Anna veggrunn – teknisk anlegg
  - Parkering
  - Trasè for teknisk infrastruktur
3. Grøntstruktur  
(Pbl §12-5 ledd nr 3)
- Turveg
4. Landbruks, natur og friluftsføremål  
(Pbl §12-5 ledd nr 5)
- Landbruks-, natur- og friluftsføremål
  - Friluftsføremål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag  
(Pbl §12-5 ledd nr 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

## § 2 FELLESFØRESEGNER

### § 2.1 Utforming

- 2.1.1 Alle nye bygg for varig opphald i området skal vera tilkople godkjent anlegg for vatn og avløp. Til- eller påbygg til eksisterande fritidsbustadar der samla BYA vert over 100m<sup>2</sup> utløyser krav om tilkopling til godkjent anlegg for vatn og avløp.
- 2.1.2 Strømtilførsel i planområdet skal byggast ut med jordkabel, ikkje med luftlinjer.
- 2.1.3 Alle nye bygg i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 30°. Dette kan avvikast ved handsaminga av byggesak om bygget har særskild høg arkitektonisk standard som forsvarer ei annan takform. Takdekke skal ikkje vera i skinnande materiale.
- 2.1.4 Byggetiltak i området skal vera positive estetisk, stadstilpassa i form og fasadeutforming, samt tilpassa terrenget på tomta. Fargebruken skal vera avdempa, slik at bygga glir naturleg inn i landskapet.
- 2.1.5 Det kan etablerast parkeringsplassar i alle byggeområde som ligg nær veg. Parkeringsplassar på tomtene skal ikkje reknast inn under maksimal utnyttingsgrad.

### § 2.2 Rekkjefølgjekrav

- 2.2.1 Det skal til ei kvar tid vera parkeringsdekning på 1,5 parkeringsplassar per tomt innanfor planområdet, men vegsystemet kan byggast ut etappevis.

- 2.2.2 Anlegg for vatn og avløp skal vera bygd ut før fritidsbustad kan førast opp.
- 2.2.3 Aust for Drølstølsbekken skal det ikkje frådelaast tomter som hindrar ein samanhengande løypetrasè utan at ein ny trasè er på plass.

### **§ 3 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN BYGNINGAR OG ANLEGG** **(PBL §12-5 nr.1)**

#### **3.1 Fritidsbusetnad**

- 3.1.1 Innanfor føremålet kan det på kvar tomt førast opp fritidsbustad, anneks og uthus, så lenge dette saman formar ei tiltalande tunløysing.
- 3.1.2 I byggjeområde for fritidsbustadar er maksimal utnyttingsgrad 20% (%-BYA). Maksimal BYA per tomt er 200 m<sup>2</sup> der %-BYA tilseier høgare utnytting. For tomtene FC\_212 til FC\_216 er maksimal BYA 140 m<sup>2</sup> i tillegg til evt uthus på inntil 15m<sup>2</sup> BYA.
- 3.1.3 I byggjeområde for fritidsbustadar er maksimal mønehøgde 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For tomter innan føresegnssområde #1 (tomt FA\_268-FA\_293) framgår mønehøgde av føresegn 3.1.4.
- 3.1.4 Innanfor føresegnssområde #1 er maksimal mønehøgde 5,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 3.1.5 Gjerder er ikkje tillate i hytteområda, med unntak av eventuelle sikringsgjerder mot bratte parti. Eventuelle sikringsgjerder skal utformast med mørke fargar for best mogleg terreng- og landskapstilpassing.
- 3.1.6 Det er ikkje tillate å setje opp hyttene på synlege pillarar/stolpar.
- 3.1.7 Parabolantenner med diameter over 1 meter er ikkje tillate.

#### **3.2 Skiløypetrasè**

- 3.2.1 Det skal kunne opprettast skiløyper og vinterløyper for motorisert ferdsle gjennom planområdet, og desse skal etablerast som synt i plankartet så lenge snøtilhøva tillat dette.

#### **3.3 Golfbane**

- 3.3.1 Innanfor føremåla kan det gjerast landskapstilpassingar for å leggje til rette for golfbane og tilhøyrande anlegg.
- 3.3.2 Massetaket innanfor føresegnssområde #2 skal lukkast og formast med mjuke former som ein del av golfbanen, samt tilplantast.

#### **3.4 Energianlegg**

- 3.4.1 Energianlegg, merka E, kan oppførast i tråd med vedtak av konsesjonssøknad.

#### **3.5 Bustad/forretning**

- 3.5.1 I områda for bustad/forretning kan ein ha bustad, forretning, bevertning, utleigebygg, selskapslokale/klubbhus, lager og bygg for næring knytt til turisme, golf ol.
- 3.5.2 I område for bustad/forretning er maksimal utnyttingsgrad 30% (%-BYA) og maksimal mønehøgde 8 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.6 Næring/tenesteyting**

- 3.6.1 Byggjeområde for næring/tenesteyting skal kunne nyttast til lagerbygg for produksjon og turking av ved, garasjar til lagring av motorkøyrety samt anna næringsverksemd.
- 3.6.2 Det kan tilrettelaggast for parkeringsplassar innanfor området. Vinterstid skal det brøytast plass til 136 biloppstillingsplassar.
- 3.6.3 Maksimalt tillate mønehøgde er 11 meter.
- 3.6.4 Maksimal utnyttingsgrad er 20%-BYA. Maksimal størrelse pr bygg er 1000m<sup>2</sup> BYA.
- 3.6.5 Skjeringar over 2m skal til ein kvar tid vera avtrappa mot terreng med maksimal helling 45%. Ved avslutning skal terreng plantast til med stadeigen vegetasjon.
- 3.6.6 Området skal opparbeidast etappevis og illustrasjonar som viser terrengtilpassing skal føreligge ved byggjesøknad.
- 3.6.7 I opparbeidingsfasen er anleggsdrifta avgrensa til tidsrommet måndag – fredag, kl. 07.00 – kl. 19.00.
- 3.6.8 Under opparbeiding av området skal det sikrast mot allmenn tilgjenge, og skjæringar over 2 meter skal sikrast med gjerde eller liknande.

## **§ 4 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)**

### **§ 4.1 Køyreveg**

- 4.1.1. Køyrevegar skal opparbeidast i samsvar med plankartet.
- 4.1.2. Køyrevegar skal kunne vinterbrøytast.

### **§ 4.2 Anna veggrunn – tekniske anlegg**

- 4.2.1. Anna veggrunn – teknisk anlegg kan opparbeidast som skulder, grøft og trasè for infrastruktur under bakken. Areal skal tilplantast med stadeigen vegetasjon der det er mogleg.

### **§ 4.3 Parkering**

- 4.3.1. Parkeringsplassane PP\_1, PP\_2, PP\_3, PP-4 og PP\_5, samt tilkomst til desse, skal vinterbrøytast.

### **§ 4.4 Trasé for teknisk infrastruktur**

- 4.4.1. Trasé for teknisk infrastruktur kan byggjast ut i tråd med vedtak av konsesjonssøknad.

## **§ 5 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)**

### **§ 5.1 Turveg**

- 5.1.1. Turveg skal vera tilgjengeleg for ålmenta og opparbeidast for best mogleg tilgjengelegheit.

## **§ 6 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5 nr.5)**

175

## **§ 6.1 Landbruks-, natur,- og friluftsføremål**

6.1.1. Innanfor føremåla er det eit generelt dele- og byggjeforbod, med unntak for bygningar for stadbunden næring.

## **§ 6.2 Friluftsføremål**

6.2.1. Innanfor friluftsføremåla er det eit generelt dele- og byggjeforbod. Det skal ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for ålmenn ferdsle.

6.2.2 I område sett av til friluftsføremål i nærleik av byggeområda, kan det tilrettelaggast for leik.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(PBL §12-5 nr.6)

### **§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

7.1.1. Bjoreio er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.

## **§ 8 OMSYNSSONER**

(Pbl §12-6)

### **§ 8.1 Frisiktsone (H140)**

8.1.1 I frisiktsone mot veg skal det ikkje vera vegetasjon eller konstruksjonar som ligg meir enn 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan.

### **§ 8.2 Ras – aktsomhetsområde (H310)**

8.2.1 I området med faresone -ras er det uavklara fare for snø-/isfall om vinteren.

### **§ 8.3 Bevaring kulturmiljø (H570)**

8.3.1 I omsynssone H570 ligg automatisk freda kulturminne, som er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

### **§ 8.4 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

8.4.1 Omsynssone H730 er automatisk freda kulturminne, og er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

  
Anved Johan Tveit  
ordførar

**ORDFØRAREN I EIDFJORD**