



Vår ref.
11/2437

Saksh.: Gunnar Elnan
Telefon: 53 67 35 08

Arkivkode
K2-L12, GBNR-20/1

Arkivsak
10/160-49

Dato:
20.05.2011

Reguleringsføresegner til detaljreguleringsplan

for

HØEL HYTTEFELT

DEL AV GNR 20 BNR 1,
EIDFJORD KOMMUNE

Generelt:

Desse føresegnene utgjør saman med plankart av 20.05.11 reguleringsplan for Høel, del av Gnr 20 Bnr 1 m.fl.

Planen inneheld 60 hyttetomter og dekker eit areal på 1106,8 da. Det vert regulert inn ei skiløype med tilhøyrande anlegg, som i alt har eit areal på 44 da.

Området utanføre byggeområde/vegane er regulert som LNFR-område og landbruk/næring. Planen erstattar eksisterande plan for Høel av 06.07.2006.

Målereglar:

Når ikkje anna er presisert i føresegnene gjeld teknisk forskrift (TEK), rettleiar T1205 (grad av utnytting) og NS3940 for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum. Utbygd areal er det same som bebygd areal i NS3940.

Der det er føremålsgrenser for byggeområde i planen vil det også vera mogleg å nytte desse som eigedomsgrenser.

Arealføre mål:

Areala innanføre plangrensa er regulert til:	Areal (da)

BYGG OG ANLEGG (PBL §12-5, 1.ledd)		
	- Bustad/tjenesteyting	5,8
	- Garasjeanlegg	0.1
	- Fritidsbustad	54.5
	- Skianlegg	16.2
	- Skiløype	28.7
	- Øvrige kommunaltekniske anlegg	0.1
LANDBRUKS OG NÆRING(PBL §12-5, 1. avsnitt)		
	- Landbruk og næringsverksemd	90.2
SAMFERDSLEANLEGG (PBL §12-5, 2.ledd)		
	- Kjøreveg	12.8
	- Anna vegareal	1.8
	- Parkeringsplass	7,5
LANDBRUKS-,NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5, 5.ledd)		
	LNFR	873,5
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5, 6.ledd)		
	- Friluftsområde i sjø og vassdrag	15.6
OMSYNSSONAR (PBL § 12-6, 1.ledd)		
	- Faresone høgspenningsanlegg	10.7
	- Bandleggingssone - kultur	22.9
	- Frisiktsone	0.6
	Arealet av heile planområdet:	1106.8

§1 Fellesføresegner

- 1.1 Alle nye bygg for varig opphald i området skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp. Ved til- og påbygg til eksisterande bygg, der bygget etter utviding får BYA over 100 m², vert det kravd tilknytning til godkjent anlegg for vatn og avløp. Vatn- og avløpsanlegg skal vera utbygd før hytter kan førast opp i planområdet.
- 1.2 Parkeringsplassar må opparbeidast i takt med utbygging av hyttene. Hyttene kan ikkje takast i bruk før det er etablert 2 parkeringsplassar pr. hytte, jf punkt 4.2.1.
- 1.3 Anleggsvegar skal ikkje etablerast på stader der det ikkje er planlagt andre inngrep som grøfter, tilkomstvegar, teknisk infrastruktur eller andre bygningstiltak.
- 1.4 Før tomter vert frådelt, skal trase for VA-anlegg som er vist tilbakeført til LNFR i plankartet tilbakeførast til opphavleg terreng så langt råd er.
- 1.5 I frisiktsoner skal ingen tiltak, vegetasjon eller del av terrenget vera høgare enn 0,5 meter over nivå på tilstøytande vegar.
- 1.6 Om det vert gjort funn av gamle gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt må varslast for nærare gransking, jf Kulturminnelova §8, 2.ledd.
- 1.7 Jordlova sin §12 skal gjelde for område regulert til kombinert landbruks- og næringsføremål.
- 1.8 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servituttar som er i strid med planen eller føresegnene.

§2 Busetnad og anlegg (PBL §12-5, 1.ledd)

- 2.1.1 I byggeområde for **fritidsbustad** er maksimal utnyttingsgrad av tomtene 20 % (%-BYA). Det kan først opp ein bygning på maksimalt 150 m² (BYA). Bygningen skal oppførast med ei høgd. Største mønehøgde vert sett til 6 meter rekna frå gjennomsnittleg opphavleg terreng, sjå tabell under. Maksimal gesimshøgde er 4,5 meter.

Tomt nr	Kotehøgde (moh)	Tomt nr	Kotehøgde (moh)
1	668,5	27	689,5
2	672,5	30	683,5
3	668	31	683,5
4	669,5	32	684
5	667,5	35	701,5
6	667	36	702,5
7	669,5	37	702,5
8	672	38	705
9	672	39	706,5
10	676,5	40	708,5
11	679	41	711
12	681	42	714
13	681	43	716
22	685,5	44	720
26	687,5	Gnr 20 bnr 43	712
Gnr 20 bnr 44	713,5		

- 2.1.2 Alle bygg i området skal ha takvinkel på 22-30°.
- 2.1.3 Byggetiltak i området skal vere positive estetisk og stadstilpassa i form og fasadeutforming, samt tilpassa terrenget på tomta. Grunnmuren til hyttene skal framstå som samanhengande, ikkje berre med pilarar, og synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 1 meter. Det er ikkje tillete med oppsett av gjerder og flaggstenger på tomtene. Fargebruken skal vere avdempa (mørk og matt) og taktekking skal vera torvtak eller mørkt og matt dekke som ikkje er i skinande materiale. Den delen av tomta som ikkje vert nedbygd av byggetiltak skal ha opphavleg vegetasjon.
- 2.1.4 Før byggetiltaka tek til skal det liggja føre ein målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser samla utnytting og detaljløysing på tomta.
- 2.2.1 **Driftsbygg/Garasje** skal nyttast til garasje for trakkemaskin og andre køyrety, samt reparasjonshall, lager og areal for anna aktivitet knytt til drift av idrettsanlegget.

Maksimalt bebygd areal er 90% (%-BYA). Høgste punkt på bygget kan maksimalt vere 8 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

- 2.3.1 I område for **bustad** er det tillete med eit hovudbygg på maksimalt 250 m² (BYA). Bygget kan ha ei maksimal høgd på 9 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng, og maksimalt 2 fulle etasjar over eventuell kjellar. Maksimal utnytting av tomta er 60% BYA.
- 2.4.1 Område for **skiløype** skal i utgangspunktet vera friluftsområde som er opent for ålmenn ferdsle, men kan stengast ved særskilde arrangement. Når arealet er snødekt skal området nyttast til skiløype. I traseen kan det etablerast lysløype, og løypelekamet kan formast for å tilfredstille krav til konkurranseanlegg. Dette kan medføre planering, fylling, drenering og liknande.
- 2.4.2 Området merka S_o1 skal tilretteleggast for **skiarena** med varmestove, toalettanlegg og andre bygg som tilfredstiller føremålet. Maksimalt bygd areal er 5% (%-BYA). Før området kan byggjast ut skal det utførast skredanalyse av fagkyndig som skal leggjast ved byggjesøknaden.
- 2.4.3 Området merka S_o2 skal nyttast til **aktivitetsområde** i samband med skiarena. Her kan det leggast til rette for akebakke, kuleløype, hopp og anlegg for mindre born. Anlegga skal ha ei trygg utforming, og skal ikkje ha tiltak som verkar skjemmaende i landskapet.
- 2.5.1 I område for **bustad/tjenesteyting** kan ein etablere bygg for bustad, detaljhandel, overnatting, handverk eller anna næring, eksklusivt eller i kombinasjon. Høgaste punkt på bygg i området er maksimalt 8 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maksimal storleik på enkeltbygg er 400 m² (BYA). Maksimal utnytting av området er 35% BYA, og utforminga og plassering av bygg i området skal relatere seg til eksisterande tun, eller forme ein eigen tunstruktur.
- 2.6.1 **Kommunaltekniske anlegg** er anlegg for VA, elektroteknisk eller anna kommunal drift.

§ 3 Landbruk og næringsverksemd (PBL §12-5, 1 avsnitt)

For områda merka landbruk og næringsverksemd kan det gjerast tiltak innan landbruksføremål, samt tiltak som har tilknytning til næringsverksemda for garden. Det skal leggjast vekt på tilpassing til eksisterande busetnad på garden, til lokale byggetradisjonar og til naturgrunnlaget.

Maksimal utnytting av områda er 5% BYA. Høgste punkt på bygg i områda er maksimalt 8 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd)

- 4.1 V_a1-V_a2 er **private tilkomstvegar** til parkeringsområde, fritidsbustader, VA-anlegg, skianlegg og bustadhus.
- 4.1.1 Vegane V_a1-V_a2 kan vera vinterbrøyta.

4.2 **Private parkeringsplassar** i planområdet skal i all hovudsak plasserast slik som plankartet syner. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering av parkering om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget.

4.2.1 P_a1 og P_a2 er parkeringsplassar for skianlegget. P_a2 kan byggjast ut dersom det viser seg at P_a1 ikkje dekker parkeringsbehovet.

4.2.2 Fordeling av parkering til hyttetomtene:

Tomtenr/fritidsbustad (gnr/bnr)	Parkering (ref. til plankartet)
Eksisterande tomter, samt tomtene; 40, 41, 42, 43, 44, 3, 4, 5, 6	P_a3, P_a4, P_a5
Tomtane 1, 2, 7, 8, 9, 12, 13, 37, 20/42, 20/43, 20/44	Parkering på eigen tomt
Tomtane 10, 11	Parkering P_a10
Tomtane 14, 18, 20/46	Parkering P_a7
Tomt 22	Parkering P_a6
Tomtane 26, 27, 28, 30, 31, 32, 35, 36, 20/45	Parkering på anna vegareal tilknyta eigen tomt
Tomtane 38, 39	Parkering P_a9
Tomtane 20/40, 20/41	Parkering P_a11

4.3 V_o1 og V_o2 er **offentleg veg**, og skal vedlikehaldas av den ansvarlege styresmakt.

4.4 **Anna vegareal** skal i størst mogleg grad vera tilplanta.

§5 Landbruk-, natur- og friluftsområde (PBL §12-5, 5.ledd)

1.1 I **LNFR områda** skal det ikkje gjerast tiltak som kan vere til hinder for ålmenn ferdsle. Det skal kunne drivast tradisjonell landbruksdrift i området med hogst, beite og liknande. Det kan lagast stiar i LNFR områda, men desse skal formast på ein tiltalande måte med sand på duk, og skal ikkje vere breiare enn 1 meter. Utover dette må det ikkje gjerast tiltak som er til skade for fugle- og dyrelivet i området. Delar av kommunalteknisk og elektroteknisk anlegg kan plasserast i LNFR områda, men då skal inngrepa formast slik at desse ikkje står fram som sår i landskapet. På grøftetrasear kan det opprettast stiar.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 6.ledd)

6.1 Vassdraget kan nyttast til friluftaktivitetar, men motorisert ferdsle er ikkje tillete.

§7 Omsynssonar (PBL §12-6, 1.ledd)

- 7.1 I området med byggforbod mot **høgspenline** kan det ikkje førast opp bygg for varig opphald, eller tilretteleggast for aktivitet som går på tvers av trygt opphald i fareområdet. Ved arbeid i fareområdet skal tryggingsreglar for slikt arbeid følgjast.
- 7.2 I område for **frisiktsone** skal det ikkje vere konstruksjonar eller vegetasjon som tek sikt høgare enn 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.
- 7.3 I **bevaringsområde for kulturminne** er det ikkje tillete med tiltak som kan skade kulturminna. Det skal ikkje leggjast gangstiar over dette området eller utførast noko arealinngrep jf. Kulturminnelova §3.

Eidfjord, 20.06.2011



Anved Johan Tveit
ordfører

ORDFØREREN I EIDFJORD