

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan, Detaljregulering Vardefjødd Hyttefelt, Brokke eigedom AS, gnr. 63, bnr. 312 m.fl. i Valle kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet datert 11.10.12, sist revidert 29.10.2021 i høve til vedtak i plan og miljøutvalet sak 106/2021 datert 18.10.2021.

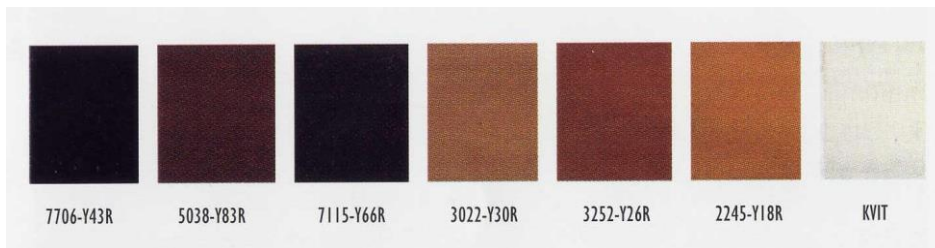
Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §12-7, nr.10)

1. Før det kan gjevast byggeløyve eller løyve til frådeling av utbyggingsområde, må det vere gitt byggeløyve for framføring av veg, vatn og avlaupsleidningar til planområdet. Framføring av veg, vatn og avlaupsleidningar må vere sikra med tinglyst avtale om rett til å legge og vedlikehalde veg/leidningar over aktuelle eigedomar.
2. Før det kan gjevast byggeløyve eller løyve til frådeling av tomter i tråd med planen, må det vere gitt ferdigattest på veg, vatn og avlaupsleidningar fram til planområdet, samt at det må vere gitt byggeløyve for veg, vatn og avlaup fram til tomta. Tomta må vere sikra rett å bruke felles veg og hovudleidningsanlegg før det gjevast løyve til frådeling eller bygging.
3. Før det gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve på hyttene, må det vere gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve på veg, vatn og avlaup fram til tomta.
4. Før det gjevast byggeløyve på tomtene 1-187, skal det være bygd tilstrekkeleg dimensjonert avfallsbu som synt på plankartet.
5. Før det kan gjevast løyve til bygging av hytter på tomtene 1-58 og 186 og 187 skal mellombels anleggsområde 2 Massetak vere ferdig avslutta, planert og sett i stand, i høve til vedlagde «Koteplan etter masseuttak, datert 15.11.13».
6. Når det er gitt byggeløyve til maksimum 20 hyttar innanfor heile området, skal minimum akebakken og sosial møteplass med benkar, bord og grøntanlegg for nærmiljøanlegget N1 vere opparbeidd etter ein grøntanleggsplan godkjent av kommunen.
7. Nærmiljøanlegg N2 skal opparbeidast samstundes med tomtene 101 – 111 på ein parkmessig måte etter ein grøntanleggsplan godkjent av kommunen.
8. Dagens skiløype på den gamle Heibergvegen skal oppretthaldast tilfredsstillande fram til siste uttak frå massetaket. Når massetaket er avslutta, skal den nye skiløypa vere ferdig opparbeida.
9. Utviding av Brokke – Suleskardvegen frå Rv 9 opp til Furestøyl, skal vere gjennomført eller sikra på anna vis slik kommunen og vegstyresmakta godtek før bygging av fritidsbustader kan ta til.

Nr. 1 Bygningar og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

1.1. Felleføresegner

- a) Fasadeteikningar og situasjonsplan skal syne høgder på eksisterande og planlagt terreng, samt veg, der det gjerast inngrep på tomta.
- b) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Ikkje utbygde delar av tomta skal vere utan inngrep og framstå som naturtomt.
- c) Alle bygningar skal saltak torvtak og fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal dette påførast middels til mørke jordfargar i samsvar med fargepaletten nedanfor:



Kvitt kan nyttast til vindauge og dører med innlisting. Det er ikkje lov med skarpe kontrastfargar, heilt kvite eller blanke farger på veggflater.

- d) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene.
- e) Det er lov å sette opp gjerde og grind på tomta for å halde husdyr borte frå uteopphaldsareal. Gjerde skal utformast som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikkje ha større opning mellom bakken og materiale, og materialopningar (mellom materialar), enn 10 cm. Gjerde og grind skal være minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høgt, utforma i treverk og ha naturfargar. Det er lov med gjerdepålar og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal haldast ved like.
- f) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- g) Byggegrense gjeld ikkje bygging av tilkomstveg for avkøyrslø inn på tomtene.

1.2. Fritidsbusetnad, Tomt 1– 187

- a) I tabellen nedst i føresegnene er fastsett krav til utnytting av den einsskilde tomt; maksimal planeringshøgde på tomt, utnyttingsgrad (m^2 -BYA), maksimalt tal bygningar pr. tomt, maksimal mønehøgde og maksimal takvinkel. Det er mogleg å auke planeringshøgda på tomta dersom maksimalhøgda på bygningen reduserast tilsvarande.
- b) Overkant innvendig golv skal være maksimalt 0,5 meter over ferdig planert bakkenivå ute. Føresegna gjeld ikkje tomt 59-81, 130-150, 168 og 169.

- c) På kvar tomt skal det være to (2) parkeringsplassar. På tomtene 71, 75, 76, 78, 132-137, 141-143, 146 og 148-150, er det tillate med parkeringsplassar på terreng og/eller i carport/garasje. Carport/garasje må henge saman med hytta, og er inklusiv utnyttingsgrad.
- d) På tomtene 54, 55, 58, 59, 62, 67, 68, 69, 81, 82, 83, 87, 88, 125, 127, 130, 131, 181, 182 og 186 er det lov å bygge to bueingar. Anten ei hytte med to bu einingar, eller to frittstående bueiningar.
- e) Dersom det vert bygd to frittstående bueiningar kan kvar av fritidsbustadene ha eit maksimalt bygd areal BYA = 80 m² eksklusive parkering på terreng og maksimal mønehøgde 5,6 meter. To frittstående bueiningar kan ikkje ha sekundær bygg.

1.3. Skiløypetrase

- a) Skiløypetraseen skal vere open for ålmenta og kunne nyttast både til sommar- og vinterbruk.
- b) Planert breidde på skiløypa skal vere minimum 7,5m.
- c) Det er høve til å gjennomføre terrenginngrep for å skape tilstrekkeleg breidde og stigning på skiløype. Ved terrenginngrep skal vekstjord, inkludert planterestar, sorterast ut og førast tilbake på skråning og i skjeringar.
- d) Om vinteren skal løypa kunne opparbeidast til same standard som resten av løypenettet den knytt seg til i nordaust og sørvest.

1.4. Nærmiljøanlegg, N1 og N2

- a) I området N1 kan det tilretteleggast og opparbeidast friluftsf-, rekreasjons- og aktivitetstilbod som ballbane, akebakke og skapast ein sosial møteplass for menneske (leikeapparat, benker og bord, grasslette og liknande).
- b) I området N2 kan det tilretteleggast og opparbeidast friluftsf-, rekreasjons- og aktivitetstilbod som ballbaner, vasspegel/badeplass herunder mudre Djupetjønn, skøytebane og skapast ein sosial møteplass for menneske (leikeapparat, benker og bord, grasslette og liknande). Tiltaka skal tilfredsstillende krav til universell utforming – tilgjenge og bruk for alle.

1.5. Anna særskild bygg og anlegg, avfallsbu, lager, service

- a) Det kan førast opp naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall og lagring av utstyr til vegvedlikehald o.l., vaktmeisterkontor og liknande servicetilbod.
- b) Utforming av avfallsbu og tilkomst skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Maksimal stigning på gangtilkomst er 5%.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:

- 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%, eksklusive parkering.
- 2) Maksimal mønehøgde: 6 meter.
- 3) Maksimal gesimshøgde: 5 meter.
- 4) Takvinkel 20 - 34°.
- 5) Tilkomst skal dimensjonerast for kjøretøygruppe "Liten lastebil".

Nr 2. Landbruks-, natur- og friluftformål (Pbl. §12-5, nr. 5)

2.1 Friluftsområde

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg i friluftsområde (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) Vegetasjon skal handsamast i høve til levande skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innanfor kvart friluftsområde skal det setjast att minimum 5 tre pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøgde.
- c) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 2,5 meter breidde, og ryddast, opparbeidast og merkast turløyper med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med andre stadeigne materialar.
- d) I området som har vore påverka av massetaket, skal friluftsområdet setjast i stand med tilbakeføring av jord/humusmassar frå staden i minimum 30 cm høgde. Areal skal såast med gras som eit minimum. Områda kan og plantast med vegetasjon som finnast i områda frå før.

Nr 3. Omsynssoner (Pbl. §12-6)

3.1 Bevaring naturmiljø, landskap og vegetasjon, H560_1

- a) I dette området skal skogen i utgangspunktet stå, og ikkje hoggast. Hogst skal godkjennast av kommunen og være i tråd med standarden for levande skog.

3.2 Frisiktsone, H140_1

- a) Det er ikkje lov med anlegg eller tiltak i frisiktsone som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke stolpar.

Nr 4. Føresegnområde (Pbl. §12-7)

4.1 Mellombels anleggs- og riggområde 1 langs Brokke- Suleskardvegen

- a) Denne sona langs B/S-vegen skal berre nyttast i forbindelse med breiddeutviding av Brokke-Suleskard-vegen.
- b) Etter avslutta utbygging av veganlegget skal terrenget setjast i stand på en lokalt tilpassa og god måte i tråd med arealformålet.

4.2 Mellombels anleggsområde 2 Masseuttak

- a) Det skal *ikkje* kunne drivast anleggsverksemd (boring/sprenging, knusing av stein, opplasting og bortkøyring) innanfor området på følgjande tidspunkt:
- Alle dagar frå kl. 23.00 – kl. 06.00
 - Vanlege helgar frå fredag kl. 18.00 til måndag kl. 06.00
 - Jolehelg: frå 23. desember kl. 18.00 til 2. jan kl. 06.00
 - Påska: frå fredag før palmesøndag kl. 18.00 til tysdag etter påske kl. 06.00
 - Pinsa: frå fredag før 1. pinsedag kl. 18.00 til tysdag etter pinse kl. 06.00
 - Alle andre rørlige helgedagar
 - 1. mai og 17. mai
 - Vinterferie
- b) Drifta skal gå føre seg slik at det vert ståande att ein brem på 30 m langs Brokke – Suleskardvegen, og 20 m langs Heibergvegen. Denne skal takast heilt til slutt.
- c) I periodar med tørt ver skal det setjast i verk tiltak med vatning eller salting for å dempe støvplage.
- d) Knuseverk skal plasserast slik at støydemping blir optimal.
- e) Området skal planerast til høgdenivå som vist på vedlagt «Koteplan etter massetak», datert 15.11.13.
- f) Etter at heile masseuttaket er avslutta, skal områda setjast i stand til framtidig arealbruk. Tomtearealet skal tilførast lausmassar til toppdekke.

Tabell: Utnyttingsgrad, tal bygninger, takvinkel og maksimal mønehøgde (moh)

Tomt nr.	Ok gulv 1. etasje (moh.)	Planeringshøgde	U-Grad BYA (m ²), ekskl. parkering	Maksimal bygg pr. tomt	Maksimal takvinkel	Mønehøyde (m) over OK gulv. 1 etasje	Maksimal mønehøgde	Merknad
1								Utgått
2			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
3			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
4			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
5			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
6								Utgått
7			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
8			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
9			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
10			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
11			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
12			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
13			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
14			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
15			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
16			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
17			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
18			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
19			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
20			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
21			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
22			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
23			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
24			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
25			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
26			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan

27			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
28			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
29			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
30			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
31			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
32			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
33			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
34			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
35			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
36			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
37								Utgått
38			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
39			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
40			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
41			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
42			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
43			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
44								Utgått
45	647,70		175	2	20-34°	6,7		
46	649,80		175	2	20-34°	6,7		
47	653,10		175	2	20-34°	6,7		
48	654,60		175	2	20-34°	6,7		
49	653,00		175	2	20-34°	6,7		
50	649,30		175	2	20-34°	6,7		
51	668,30		175	2	20-34°	6,7		
52	666,00		175	2	20-34°	6,7		Bygningspunkt er flytta 2-3 meter i høve til innmålt punkt i marka. Ny Z-verdi er stipulert ut i frå høgdekoter i kartgrunnet.
53	666,80		175	2	20-34°	6,7		
54	674,50		250	2	20-34°	6,7		
55	679,10		250	2	20-34°	6,7		
56	681,00		175	2	20-34°	6,7		
57	682,90		175	2	20-34°	6,7		
58	678,80		250	2	20-34°	6,7		
59		679	250	2	20-34°		7,2	
60		684	250	2	20-34°		7,2	
61		678	175	2	20-34°		7,2	

62		682	250	2	20-34°		7,2	
63		683	250	2	20-34°		7,2	
64		686	250	2	20-34°		7,2	
65		689	250	2	20-34°		7,2	
66		687,5 (688)	250	2	20-34°		7,2	
67		690,5		2	20-34°		7,2	Høgde og plassering vert fastsett i situasjonsplan
68		694		2	20-34°		7,2	Høgde og plassering vert fastsett i situasjonsplan
69		698,5		2	20-34°		7,2	Høgde og plassering vert fastsett i situasjonsplan
70		702,5	175	2	30°		6	
71								Utgått
72		706	150	1	30°		6	
73		702	175	2	20-34°		7,2	
74		703	250	2	20-34°		7,2	
75		706	150	1	30°		6	
76		707	150	1	30°		6	
77		702	250	2	20-34°		7,2	
78		706	150	1	30°		6	
79		701,5	250	2	20-34°		7,2	
80		701	250	2	20-34°		7,2	
81		700,5	250	2	20-34°		7,2	
82	398,20		250	2	20-34°	6,7		
83	693,40		175	2	20-34°	6,7		
84	692,50		175	2	20-34°	6,7		
85	690,30		175	2	20-34°	6,7		
86	693,20		250	2	20-34°	6,7		
87	697,50		175	2	20-34°	6,7		
88	696,75		250	2	20-34°	6,7		
89	697,75		175	2	20-34°	6,7		
90	703,10		175	2	20-34°	6,7		
91	704,20		175	2	20-34°	6,7		
92	706,10		175	2	20-34°	6,7		
93	702,00		250	2	20-34°	6,7		
94	693,10		175	2	20-34°	6,7		
95	699,00		175	2	20-34°	6,7		
96	690,40		175	2	20-34°	6,7		
97	692,90		175	2	20-34°	6,7		
98	692,70		175	2	20-34°	6,7		

99	692,30		175	2	20-34°	6,7	
100	691,40		175	2	20-34°	6,7	
101	686,10		175	2	20-34°	6,7	
102	686,30		175	2	20-34°	6,7	
103	683,30		175	2	20-34°	6,7	
104	687,30		250	2	20-34°	6,7	
105	686,00		250	2	20-34°	6,7	
106	687,30		250	2	20-34°	6,7	
107	687,90		250	2	20-34°	6,7	
108	687,50		250	2	20-34°	6,7	
109	685,40		250	2	20-34°	6,7	
110	680,10		250	2	20-34°	6,7	
111	679,00		175	2	20-34°	6,7	
112	684,30		175	2	20-34°	6,7	
113	679,80		175	2	20-34°	6,7	
114	675,60		175	2	20-34°	6,7	
115	675,80		175	2	20-34°	6,7	
116	674,20		250	2	20-34°	6,7	
117	680,00		175	2	20-34°	6,7	
118	676,10		175	2	20-34°	6,7	
119	673,00		175	2	20-34°	6,7	
120	676,20		175	2	20-34°	6,7	
121	676,00		250	2	20-34°	6,7	
122	667,75		175	2	20-34°	6,7	
123	666,70		175	2	20-34°	6,7	
124	666,70		175	2	20-34°	6,7	
125	665,00		175	2	20-34°	6,7	
126	657,60		175	2	20-34°	6,7	
127	661,90		250	2	20-34°	6,7	
128	686,00		175	2	20-34°	6,7	
129	684,40		175	2	20-34°	6,7	
130		700,5	250	2	20-34°		7,2
131		701,5	250	2	30°		6
132		707	150	1	30°		6
133		709	150	1	30°		6
134		712	150	1	30°		6
135		716	150	1	30°		6
136		721,5	150	1	30°		6

137		725,5	150	1	30°		6	
138		725	175	2	20-34°		7,2	
139		725,5	175	2	20-34°		7,2	
140		722,5	250	2	20-34°		7,2	
141		722	150	1	30°		6	
142		720	150	1	30°		6	
143		724	150	1	30°		6	
144		716	175	2	20-34°		7,2	
145		716	175	2	20-34°		7,2	
146		718	150	1	30°		6	
147		714	175	2	20-34°		7,2	
148		713,5	150	1	30°		6	
149		711	150	1	30°		6	
150		707,5	150	1	30°		6	
151	700,00		175	2	20-34°	6,7		
152	698,50		175	2	20-34°	6,7		
153	700,50		175	2	20-34°	6,7		
154	702,50		175	2	20-34°	6,7		
155	703,80		175	2	20-34°	6,7		
156	702,50		175	2	20-34°	6,7		
157	700,20		175	2	20-34°	6,7		
158	696,70		175	2	20-34°	6,7		
159	691,90		175	2	20-34°	6,7		
160	696,20		175	2	20-34°	6,7		
161	696,10		175	2	20-34°	6,7		
162	697,80		175	2	20-34°	6,7		
163	698,90		250	2	20-34°	6,7		
164	700,40		250	2	20-34°	6,7		
165	700,60		250	2	20-34°	6,7		
166	695,60		175	2	20-34°	6,7		
167			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
168		695	250	2	20-34°		7,2	
169		692	250	2	20-34°		7,2	
170			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
171			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
172			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
173			175	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.

174	688,70		175	2	20-34°	6,7		
175	693,20		250	2	20-34°	6,7		
176	686,70		250	2	20-34°	6,7		
177	687,40		250	2	20-34°	6,7		
178	685,30		175	2	20-34°	6,7		
179			175	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
180			175	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
181			175	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
182			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
183			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
184			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
185			250	2	20-34°	6,7		Planeringshøgde må gå fram av situasjonsplan.
186			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan
187			250	2	20-34°	6,7		KFR koteplan nytt terreng – 1-plan

Detaljregulering for Vardefjødd hyttefelt, Brokke Eigedom AS, gnr. 63, bnr. 312 m.fl.

Varsel om oppstart av planarbeid: 08.11.2004 og 22.02.2007

1. gongs handsaming i Planutvalet, sak 105/11, 13.09.2011

Utlekking til offentlig ettersyn i tida: 02.05.13 – 15.06.13

2. gongs handsaming i Plan- og miljøutvalet, sak 104/13, 03.12.2013

Vedtak i Valle Kommunestyre, sak 81å/13, 18.12.2013

Valle den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Seinare endringar:

Revidert 29.10.2021 i høve til vedtak i plan og miljøutvalet sak 106/2021 møtedato 18.10.2021.

Retta namn på kolonne i tabell. 17.01.2021