

# Reguleringsføresegner –H56, H57, H58 m.fl. og Ringstadsætra Hyttegrend

Dato: 08.03.2019

Revidert pkt 7c og 7d: 04.04.2019

Revidert 16.04.2020

## Vedtak KOM:

### **Reguleringsføresegner for:**

- Ringstadsætra Hyttegrend og H56, H57 og H58 m.m. i Hevsdalen i Stranda kommune

### **Reguleringsføresegnene erstattar:**

- H56, H57 og H58 av 2008

- Ringstadsætra Hyttegrend - Område 1 (H32 og H43) av 28.08.2012

- Ringstadsætra Hyttegrend – Område 2 (H59) av 28.08.2012

### **FØREMÅL MED PLANEN:**

*Føremålet med planen er å leggje til rette for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande anlegg, nye veganlegg, grønkorridorar, område for aking, skiløyper/mindre nedfart, skiløype og turstiar og omsynssoner med fareområder for skred og flaum.*

### **GENERELLE VILKÅR**

#### **1. Planområdet**

Det regulerte området er vist på plankart datert 13.08.2019 med planavgrensing. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningslova som **detaljregulering**.

#### **2. Reguleringsføremål**

Området er regulert til følgjande føremål:

##### **Bebygging og anlegg (PBL § 12-5 1. ledd nr 1):**

Område for fritidsbustader  
Skiløype  
Leik/Aking L1  
Trafo

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2. ledd):**

Køyreveg (Hovudveg V1, V2, V3 og V6)  
Køyreveg (Samleveg V4 og V7)  
Tilkomstveg (V5)

##### **Grønstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):**

Vegetasjon og anna areal

##### **Omsynssone (PBL § 12-6)**

Flaum H320  
Skred G1 – H310

#### **3. Bebygging og anlegg**

Reguleringsføresegnene gjeld for all bebygging innanfor planområdet.

##### **3.1 Grad av utnytting**

- a) Det kan først opp fritidsbustadar innanfor planområdet. Det er byggegrens på 10 m frå senter på hovudvegar V1 og V2, og 8 m frå senter på vegar V3, V4, V5, V6 og V7.

### **H32, H56, H57, H58 mfl. og Ringstadsætra Hyttegrend på Strandafjellet**

Garasje kan plasserast inntil 5 meter frå vegskulder for tomtene langs V1, og inntil 3 meter frå vegskulder for dei øvrige tomtene i planområdet.

- b) Det opparbeidast to parkeringsplassar pr. tomt. Minst ein av parkeringsplassane kan vere i garasje.

### **3.2 Eksisterande tomter i del av H60 og tomtene 1 og 2**

- a) Det kan det byggast inntil  $BYA=200\text{ m}^2$  pr. brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus /garasje.
- b) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over  $BYA=40\text{ m}^2$ .
- c) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.

### **3.3 Ringstadsætra Hyttegrend – Tomtene T1, T2, T5, T6, T6, T7, T8, T10, T11, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T29, T30 og T31.**

- a) Det kan det byggast inntil  $BYA = 200\text{ m}^2$  pr. brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus/garasje
- b) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over  $BYA=50\text{ m}^2$ .
- c) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.
- d) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

### **3.4 Ringstadsætra Hyttegrend – Tomtene T4, T9, T14, T15, T32 og T33**

- a) Det kan byggast inntil maks  $BYA=250\text{ m}^2$  pr. brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus /garasje.
- b) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over  $BYA=60\text{ m}^2$ .
- c) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.
- d) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

### **3.5 Ringstadsætra Hyttegrend – Tomtene T3, T12 og T13**

- a) Det kan det byggast inntil maks  $BYA=300\text{ m}^2$  pr. brukseining inkl. hovudhytte, hytte nr. 2, anneks og uthus/garasje.
- b) Hytte nr. 2 skal være inntil  $BYA=100\text{ m}^2$ . Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over  $BYA=80\text{ m}^2$ .
- c) Dersom det blir oppført 2 eller 4 bygningar skal minst ei av bygningane ha hovudmøneretning langs med høgdekotene.
- d) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

### **3.6 Byggeområda F1- F10**

- a) Områda skal byggast ut etter ein samle tomtedelingsplan med utgangspunkt i utnyttingsgrad i tabell under.
- b) Det skal utarbeidast 3D-framstilling av tomtene i området.

### H32, H56, H57, H58 mfl. og Ringstadsætra Hyttegrend på Strandafjellet

- c) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA=50 m<sup>2</sup>.
- d) Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar skal minst ein av bygningane ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene.
- e) Parkering kan vere i underetasje der terrenget og tilhøva ligg til rette.

<b>Byggeområde:</b>	<b>Areal:</b>	<b>Maks ant. einingar:</b>	<b>Maks BYA pr. eining:</b>
F1	5,8 daa	4	160 m <sup>2</sup>
F2	1,6 daa	2	160 m <sup>2</sup>
F3	3,9 daa	3	160 m <sup>2</sup>
F4	4,4 daa	4	180 m <sup>2</sup>
F5	4,0 daa	3	200 m <sup>2</sup>
F6	2,8 daa	2	200 m <sup>2</sup>
F7	0,8 daa	1	160 m <sup>2</sup>
F8	1,2 daa	1	200 m <sup>2</sup>
F9	3,3 daa	3	180 m <sup>2</sup>
F10	3,8 daa	3	200 m <sup>2</sup>
<b>F1 – F10</b>	<b>31,6 daa</b>	<b>26</b>	

### 3.7 Overvatnshandtering i byggeområda

- a) For alle tomter er det krav om dokumentasjon av drygning av overvatn før tomta kan takast i bruk.

### 3.8 Terrengepassing/vegetasjon

- a) Bygningane skal tilpassast eksisterande terreng på tomta i størst mogleg grad
- b) Hovudbygget skal som hovedregel ha møneretning langs dominerande koteretninga på tomta.
- c) Det er ikkje tillate å planere ut over det som er nødvendig for ei føremålstenleg plassering av hytte og uthus. Det kan oppførast tørrmur i skjering bak hytta. Det er ikkje tillate med tørrmur over 1 m i framkant av hytta.
- d) Vedlagd byggesøknaden skal det følgje snitt/profilar som synar bygget si plassering i terrenget.
- e) Terrasse skal tilpassast terrenget og trappast ned i nivå der terrenget er skrått.  
Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt vere 80 cm. Rekkverket skal ha jordfargar som harmonerer med andre bygningar på tomta.
- f) Tomta skal behalde sin naturlege vegetasjon.
- g) Dersom det blir fylt masse ved tre skal det leggest plast eller liknande rundt stammen.
- h) Torv skal takast vare på, leggest til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar.

### 3.9 Estetikk

- a) I terreng brattare enn 35 grader kan hytter oppførast med inntil 3,5 m gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget. Maks mønehøgde er 5,5 m frå ferdig murkone eller 6,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Høgde på synleg

## **H32, H56, H57, H58 mfl. og Ringstadsætra Hyttegrend på Strandafjellet**

grunnmur skal som hovedregel ikkje vere over 1,0 m over gjennomsnittleg planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillèt det.

Bygningar skal ha saltak- og/eller pulttak/samansette takflater med takvinkel 10-35 grader.

- b) I terreng slakare enn 35 grader kan hytter oppførast med inntil 4.9 m gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøgde er 7,0 m frå ferdig murkrone eller 7,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Høgde på synleg grunnmur skal som hovedregel ikkje vere over 1,0 m over gjennomsnittleg planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillèt det.

Bygningar skal ha saltak- og/eller pulttak/samansette takflater med takvinkel 10-35 grader.

- c) Bygningane skal ha ein harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk.
- d) Taktekking skal vere torv, tre eller skifer.
- e) Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.
- f) Hytteområda eller den enkelte hyttetomta skal ikkje gjerdast inn.

### **3.10 Område for skiløype og aking**

- a) Skiløyper opparbeidast som vist på plankartet. Her kan vegetasjon ryddast.
- b) Det skal ikkje settast opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i område avsett til skiløypetrase og aking

### **3.11 Område L1 for aking og leik**

- a) I området L1 kan det blitt sett opp gapahuk, bord/benkar, mindre bru over tursti og liknande til allmenn bruk. Det kan ryddast vegetasjon for mindre akebakke.

## **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Køyreveg**

- a) Køyreveg (Hovudveg V1) har regulert vegbreidde 10 m, med opparbeidd vegbreidde 6 m inkludert vegskulder.
- b) Køyreveg (Hovudveg V2, V3 og V6) har regulert vegbreidde 10 m, med opparbeidd vegbreidde 5 m inkludert vegskulder.
- c) Køyreveg (V4, og V7) har regulert vegbreidde 8 m og opparbeidd vegbreidde 4 m inkludert vegskulder.
- d) Køyreveg V5 har regulert vegbreidde 7 m og opparbeidd vegbreidde 3,5 m inkludert vegskulder.
- e) Dimensjonerande aksellast skal vere 10 t på veg. Veggrøft skal være min. 50 cm under planum og botnbreidde skal være min 30 cm.
- f) Ved bygging av veg, skal torv takast vare på for så å bli brukt til å kle skråningar med. Der dette ikkje lar seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og såast til.
- g) Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, og tre som blir ståande i skråningar skal takast vare på.
- h) Regulert vegbreidde på stikkvegar skal min vere 4 m.

## H32, H56, H57, H58 mfl. og Ringstadsætra Hyttegrend på Strandafjellet

- i) Tilfredsstillande kulvert/stikkrenner for mindre bekkar må leggjast under vegane V1, V3, V6 og V6/V7.

### 4.2 Trafo og brannhydrant

- a) Trafo er anlagt i samarbeid med Stranda Energi.
- b) Brannhydrant blir anlagt i samarbeid med Stranda kommune.

## 5. Grønstruktur

- a) Det skal ikkje settast opp bygg og installasjonar som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i grønstruktur/grøntområde.
- b) I område G1 skal vegetasjonen bevarast av omsyn til skredfare.
- c) I området kan det opparbeidast turstiar/skiløyper. Desse skal leggjast i terrenget og ikkje vera som skjemmaende for området.
- d) Området langs bekkar skal ikkje brukast til faste bygg med unntak av enkle gangbruer.

## 6. Omsynssoner

### 6.1 Omsynssone for skred H310

- a) H310: Skredfare innanfor omsynssona har større årleg sannsynlegheit enn 1/1000. Innanfor sona er det forbod mot tiltak, uttak av skog eller andre inngrep utan at tiltaka er vurdert av fagkyndig og tryggleik mot skred er dokumentert.

### 6.2 Omsynssoner for flaumfare H320

- a) Innanfor sonene er det forbod mot tiltak, uttak av skog eller andre inngrep utan at tiltaka er vurdert av fagkyndig og tryggleik mot flaum er dokumentert.
- b) Bekkane B0, B1, B2, B3 og B4 skal ha bekkelaup slik det visast på plankartet.
- c) Det skal sikrast vegetasjonssone på minst 6 m på kvar side av bekkane B0, B1, B2, B3 og B4
- d. Nødvendige flaumdempende tiltak i samsvar med Tabell 1 og tryggleikskrava i byggtknisk forskrift (TEK17) skal gjennomførast før tomtar som grensar til den enkelte bekk kan takast i bruk.

**Tabell 1: Bekkar og omsynssoner med byggegrense og flaumdempende tiltak**

<b>Bekk/ Omsynssone:</b>	<b>Dimensjon på stikkrenner frå hydrolog:</b>	<b>Bygge- grense:</b>	<b>Vegetasjons- sone på kvar side av bekken:</b>	<b>Flaumdempende tiltak vurdert av hydrolog:</b>
H320_B0	Minst 800 mm	10 m langs bekkene.	6 m på kvar side av bekkene	Reinsking av grøfter og noko utviding av stikkrenne. Senke veggrøfta og stikkrenna. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet.
H320_B1	Minst 800 mm i hovudløp under veg V1 og V3, og minst 600 mm i to andre mindre dreneringslaup.	20 m langs bekkene.	6 m på kvar side av bekkene	Etablere stikkrenne på minst 800 mm i hovudlaup ved kryssing av nye vegar V1 og V3.

## H32, H56, H57, H58 mfl. og Ringstadsætra Hyttegrend på Strandafjellet

H320_B2	1000 mm	10 m langs bekk.	6 m på kvar side av bekk	Anleggja noko høgare flaumvoll mot aust og mot tomter. Betre erosjonssikring av bekkeløpet. Anleggja nokre tersklar, spesielt i nedre del mot stikkrenne under Meraftahornvegen. Tomter som blir anlagt på fylling må få steinar i botnen eller i overkant. Oppstraums stikkrenne anleggjas terskel med energidreping i forkant av sedimentasjonsdam. Ved utlaupet frå sedimentasjonsdam monterast eit gitter for å fange opp kvist og anna rask. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet
H320_B3	1200 mm	10 m langs bekk, med unntak av vestsida av bekk nedanfor veg V6 kor det er 6 m mot tomt T17.	6 m på kvar side av bekk	Mindre flaumvoll på vestsida av bekk mot tomt T21 – 50/110. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet. Bygg på tomt T17 – 50/118 kan ikkje takast i bruk før det er gjennomført nødvendig sikring mot flaum.
H320_B4	1000 mm	10 m, mindre mot bebygd tomt 50/2-4 forutsett flaumvoll	6 m på kvar side av bekk	Etablere stadvise flaumvollar der vatnet kan gå ut av bekkedraget. Etablere flaumvoll på vestsida av bekk mot bebygd tomt 50/2-4. Utskifting av stikkrenne til tilfredsstillande kapasitet.

### 6.1 Omsynssone friskt

- a) Det skal ikkje setjast opp bygg og installasjonar som er til hinder for friskt.

### 7. Rekkefølgeføresegner

- a) Bygningar kan ikkje takast i bruk før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg av godkjend standard er utbygd.
- b) Bygningar på tomter inntil den enkelte bekk skal ikkje takast i bruk før det etablert tilfredsstillande overvatnshandtering/fordrygningstilak i det enkelte område tråd med tabell 1.
- c) I områda F1-F10 skal det utarbeidast tomtedelingsplan og 3D-illustrasjon, som viser plassering av tomter og internvegar før området kan takast i bruk.
- d) Utbyggingsavtale og VA-plan for delområda F1-F10 på eigedomen Gnr/Bnr 52/5 skal føreliggje før området kan takast i bruk.
- e) Kulvertar skal etablerast for kryssing av veg V1 og V3 samstundes med utbygging av sjølve vegane.
- f) Bekk B2 sikrast mot flaum og erosjon i nytt løp i den øvre delen samstundes med bygging av veg V3 og før tomt T28 kan takast i bruk.

**H32, H56, H57, H58 mfl. og Ringstadsætra Hyttegrend på Strandafjellet**

**Reguleringsplan godkjend**

Stad \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_