

AH BYGG AS
FOR AGNA HOLLEKVE

FØRESEGNER TIL
REGULERINGSPLAN
FOR
GNR/ BNR 54/ 1
HOLLEKVE HYTTEGREND

Arkitektkontoret A38

Postboks 314
6852 Sogndal

Telefon 57 62 74 50
Telefaks 57 62 74 51

arkitektkontoret@a38.no
www.a38.no

NO 947620673



I N N H A L D S L I S T E :

- 1.0 Utgreiing
- 2.0 Føresegner
- 3.0 Plankart
- 4.0 Illustrasjonskart

Sogndal, den 2. oktober 2006/ **rev. 5.02.2007 og 20.04.2007**

ARKITEKTKONTORET A38 AS
Sivilarkitektar mnal npa

Rolf Sande

1.0 UTGREIING

1.1 PLANDOKUMENTA

Reguleringsplanen er privat fremja av AH Bygg AS for Agna Hollekve.

Reguleringsplanen består av eit plankart datert 2.10.2006 med tilhøyrande føresegnar. Føresegnene saman med plankartet er juridisk bindande for utnyttinga av området.

Føresegnene er heimla i PBL § 25 og 26 samt føresegnene i Kommunedelplanen for Sogndalsdalen.

Føresegnene er endra i samsvar med møte i forvaltningsutvalet 25.01.2007 og 29.03.2007.

1.2 TILHØVE TIL OVERORDNA PLAN, PLANAVGRENSING.

Gjeldande overordna plan for området er Arealdelen i kommunedelplan for Sogndalsdalen. Innanfor planområdet er det utarbeidd ein Utbyggingsplan for Hollekve hyttegrend, godkjent 22.06.2000. Denne planen vert ikkje endra, men vert no digitalisert etter krav frå kommunen.

Planen vert utvida til å inkludere eit inneklemt areal på austsida av utbyggingsplan av 22.06.2000 som i reguleringsplanen Hollekve hyttegrend, godkjent 29.09.93, er regulert til landbruksområde.

Den nye reguleringsplanen vil såleis grense mot Reguleringsplan for Hollekvebrua – del av Vassli. Grensa til den nye planen vil vere spesialområde bevaring kulturminne/ steingjerde.

Området er på omlag 37 daa.

1.3 PLANINTENSJON

Føremålet med reguleringsplanen er å omregulere arealet som i reguleringsplan av 1993 er båndlagt som jordbruk, til

fritidsbustader. Dette området er i dag ei delvis attgrodd utmark som ligg inneklemt mellom to ulike utbyggingsområde for hytter. Utmarka er ikkje egna til skog/ jordbruksdrift.

1.4 FRITIDSBUSTADER

Det omsøkte utbyggingsområdet gir rom for 4 hyttetomter.

Krava i reguleringsplanen er vidareført i den nye planen, men omarbeidd/ tilpassa ei meir korrekt reguleringsteknisk utforming både når det gjeld plankartet og føresegnene.

Eit grøntbelte i eksisterande plan er vidareført inn i den utvida delen for å hindre ei for kompakt utbygging jfr oppmoding frå kommunen av 4.05.2006.

Intensjonen om at utbygginga vert gjort på ein landskapsmessig og arkitektonisk god måte er søkt tilfredsstilt.

Ein gamal vegrett langsetter det verna steingjerdet er etter oppmoding frå kommunen teken inn i planen og nytta som felles tilkomstveg.

Det vil bli aktuelt å bora etter vatn, og hyttene kan ha innlagt vatn. Det er planlagt vassklosett.

Hyttefeltet ligg innanfor tilsigsavstand til Dalavatnet som er reservevasskjelde til Sogndal kommune. Det er difor restriksjonar knytta til håndtering av avlaupsvatnet. Det såkalla svartvatnet skal førast til ein tett tank, medan gråvatnet skal rensast gjennom ein Lecadome eller eit tilsvarande rensesystem før det kan sleppast ut i grunnen. Tanken og Lecadoben kan vere felles for fleire hytter.

Nabohytter til tomt nr 20 jfr Illustrasjonsplanen skal etter tinglyst skøyte 27.04.1968 vere minimum 30 meter frå tomtegrense ved skylddeling 29.07.1967. Dette kravet er vidareført frå den tidlegare godkjende reguleringsplanen.

- 1.5 Varsel om reguleringsoppstart har vore annonsert i Sogn Avis juli 2006, og i tillegg har fylgjande vorte varsla skriftleg : alle heimelshavarane, Fylkeskommunen v/ regionalavdelinga og kulturavdelinga, Vegsjefen, Fylkesmannen og Sognekraft. Det har i varslingsperioden kome inn 3 svar/ innspel.

Statens Vegvesen

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, Miljøvernadv.

Miljøvernadv. oppmodar opp å søke god landskapstilpassing og estetikk på terrenngrep som følgje av hytter og veganlegg. Renovasjon og VA- anlegg må og avklarast.

Oppmodinga frå miljøvernadv vert søkt innpassa i planen.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, Landbruksadv.

Landbruksadv. ber om at ein gjer greie for om verdfullt jordbruksareal vert søkt omdisponert.

Omsøkt jordbruksareal er i dag ei utmark nytta som beite for hestar. Jorda ligg ved tett granskog og er fylgjeleg sur og ikkje egna til jordbruksdrift. Jordlappen er dessutan liten og ligg inneklemt i eit hytteområde.

Heidi Hagelin

Kari og Edvard Hatlevik v/ Heidi Hagelin er uroa over at evt. overflatevatn kan skade hytta deira. Dei ber óg om at alt avlaupsvatn vert fullrensa.

Overflatevatnet vert teke hand om ved at tilkomstvegen gjennom omådet vert grøfta på forsvarleg måte. Det vert i planen óg stilt krav om reinsing av avlaupsvatnet.

Merknadene ligg ved planframlegget.

**FØRESEGNER
TIL
UTBYGGINGSPLAN
FOR
HOLLEKVE HYTTEGREND**

§ 1 INNLEIING

a) - planavgrensing og føremål

Planen gjeld for det området som på plankartet er avgrensa med kraftig stipla line.

Plankartet har teikningsnr. 0627-01 og er datert 2.10.2006 og sist revidert 20.04.2007.

Området skal disponerast til :

- byggjeområde for fritidsbustader
- landbruksområde
- friområde
- spesialområde
- fellesområde

Illustrasjonsplanen har teikningsnr. 0627-02, er datert 2.10.2006, sist revidert 20.04.2007 og viser eksempel på utforming.

§ 2 FELLESFØRESEGNER

a) - situasjonsplan

I samband med byggemelding skal ein situasjonsplan dokumentere aktuelle tiltak i høve til tomtegrenser, hytteplassering, nabohytter, vegtilkomst m.v. Situasjonsplanen skal óg vise terreng- og vegetasjonshandsaming av heile tomta.

Kommunen kan krevje tilsvarande ved opparbeiding på friområde og fellesareal for parkering.

b) – tilkomstveg, veggrofter, jordskjering/ fyllingar m.m.

Felles avkøyrslø/ tilkomstveg skal fylgje tracé vist i reguleringsplanen og med lineføring tilpassa terrenget. Skjeringar/ fyllingar skal tilsåast med frø som er naturleg for området.

c) - leidningar

Alle eventuelle leidningar i området som straum, telefon, o.l. skal førast fram som jordkabel. Dette skal utførast slik at ein i størst mogleg grad tek vare på eksisterande vegetasjon, kulturminne o.l.

d) – vassforsyning, avlaupsvatn

Vassforsyning er tillate med vassleidning fram til utvendig vasspost eller til innvendig uttak.

Svartvatnet (avlaup frå toalett) skal førast til tett tank. Denne kan vere felles for fleire hytter.

Gråvatnet skal filtrerast gjennom ein Lecadobe el. tilsv. før det vert sleppt ut i grunnen. Denne kan vere felles for fleire hytter.

e) - endringar av reguleringsplanen og føresegner

Mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen og føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av planutvalet innanfor rāmene til bestemmelsane i bygningslova og bygningsvedtektene.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADAR

a) – fritidsbustadar FB

Områda skal nyttast til byggjeområde for fritidsbustadar.

Inngrep og terrengopparbeiding vert ikkje tillete i større avstand enn 5 meter frå hytta med unnatak av vegtilkomst og grøft for kabel/ tekniske anlegg. Utover dette er det ikkje lov til flathogst, kun normal skjøtsel/ ryddig av skog.

Den ubebygde delen av tomte skal ikkje nyttast til skjemmaende lagring.

b) - plassering

Ved plassering av hytter og terrenginngrep skal ein leggje vekt på å tilpasse seg terrenget på ein god måte utan skjemmaende skjeringar og fyllingar.

Hyttene skal ha møneretning langsetter terrengcotane.

Hyttene skal plasserast innanfor byggjegrensene i planen.

Nabohytter til tomt nr 20 jfr illustrasjonsplan skal etter tinglyst skøyte 27.04.1968 vere minimum 30 meter frå tomtegrense ved skylddeling 29.07.1967.

c) - utnytting

Største tomteutnytting for områda er BYA = 20 %.

Maksimum storleik på kvar hytte skal vere 100 m² BRA (bruksareal).

Tilhøyrande kvar hytte kan det førast opp 1 stk uthus/ garasje med storleik inntil 30 m² BRA (bruksareal).

d) - byggehøgder

Maksimum etasjetal er ein etasje pluss hems/ loft.

Høgde på grunnmur skal vere så låg som praktisk mogleg.

e) - utforming, fargebruk.

Det faste utvalet for plansaker skal i samband med byggemelding sjå til at hyttene får ei god form og ein harmonisk materialbruk. Metallkledning og blank takteking er ikkje tillate. Farge- og materialbruken skal harmonere med omgivnadene.

Husa skal ha skråtak med takvinkel mellom 25° og 40°.

f) – parkering

Til kvar tomt skal det vere opparbeida 1,5 parkeringsplass på tomta eller på felles parkeringsplass.

På tomta kan det opparbeidast 1 parkeringsplass men maksimum 2 parkeringsplassar.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

a) – jord- og skogbruksområde

Området kan nyttast til jord- og skogbruksdrift.

§ 5 FRIOMRÅDE

a) – friområde F

Områda kan nyttast til turveg, rekreasjon og leikeaktivitetar. Ved terrengopparbeiding og evt bygging skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og tryggleik.

Opparbeiding skal skje etter krav om situasjonsplan jfr. §2 a.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

a) – bevaring kulturminne

Gamle steinmurar er kulturminne som skal takast vare på.

§ 7 FELLESOMRÅDE

a) - felles avkøyrsløp/ veg

Veg 1 skal vere felles for tomtane 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/15, 20, 21, 22 og 23

Veg 2 skal sikrast ei god avslutning mot steinmuren. Veg 2 skal vere felles for tomtane 3, 4, 16, 17, 18 og 19.

Felles avkøyrsløp/ veg skal sikre tilkomst til hytteeigedomane.

b) - felles parkering

Det kan opparbeidast fellesparkering i prinsippet som vist på plankartet.

Parkeringsplass P1, P2 og P3 skal vere felles for tomtane 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/15, 20, 21, 22 og 23.

Parkeringsplass P4 skal vere felles for tomtane 16, 17, 18 og 19.

Parkeringsplass P5 skal vevre felles for tomtane 3 og 4.

c) - brøyting

Dersom felles tilkomstveg ikkje vert brøytta fram til opparbeidd parkeringsplass på hyttetomta, skal det byggjast og oppbrøytast tilstrekkeleg felles parkeringsplass.

Det skal til ei kvar tid vere oppbrøytt minimum 1 parkeringsplass per tomt som er i bruk.