



# Stranda kommune

## Reguleringsføresegner

Dato for siste endring: 16.10.2024

PlanID  
XXXXXX

Vedtaksnr  
KST åå/xx

Vedtaksdato  
XX.XX.2024

Vedteken av:  
Stranda kommunestyre

# Reguleringsplan for Fausadalen hytteområde

10.09.2021, rev. A 31.05.2023, rev. B 06.11.2024

## Siktemålet med planen

Planen legger til rette for totalt 234 fritidsbustadar med tilhøyrande infrastruktur. I tillegg regulerast areal til naust, eksisterande og framtidige tekniske anlegg og skiløypetrasé gjennom området. Omsynssoner sikrar at viktige myrområder, kulturmiljø og rasfarlege områder ikkje vert utbygd.

## § 1 – Fellesføresegner for heile plan området

- 1.1 Reguleringsføresegna gjeld for område innanfor reguleringsgrensa på plankart datert 19.04.2024 og eigengodkjend i Stranda kommune XX.XX.XXXX. Utforminga av området skal skje i samsvar med plankartet og reguleringsføresegnene.
- 1.2 Dersom det i samband med arbeid i marka vert funne kulturminne, skal arbeidet stansast i den grad det vedkjem kulturminne eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til Møre og Romsdal Fylke v/ kulturavdelinga, for avklaring om tiltaket kan gjennomførast og evt. vilkår for dette.

## § 2 – Reguleringsføresmål (PBL § 25)

Areala innanfor planen er regulert til følgjande formål:

### Busetnad og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Fritidsbustad, frittliggjande (FBF)
- Skiløypetrasé, offentleg (o\_SKI)
- Kommunaltekniske anlegg (ØK)
- Uthus/naust/badephus (UNB)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg, felles (f\_V)
- Køyreveg, offentleg (o\_KV)
- Parkeringsplassar, felles (f\_P)



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

- Anna tekniske infrastrukturtraséar (ATI)

#### Grønstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Turveg, felles (f\_TV)

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. §12-5, nr.5)

- Naturformål, offentlig (o\_N)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (pbl. §12-5, nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, offentlig (o\_NSV)

#### Omsynssoner (pbl. §12-6):

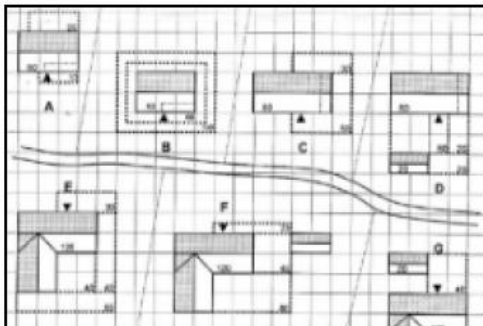
- Ras- og skredfare (H310)
- Flaumfare, 200-årsflaum (H320)
- Høgspenningsanlegg, inkl. høgspenkablar (H370)
- Omsyn friluftsliv (H530)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)
- Bandlegging etter andre lover (H740)

## § 3 – Busetnad og anlegg

---

### Byggjeområde for fritidsbygningar

- 3.1 Føresegna gjeld for FBF-områda, her tillatast maks. éi bueining pr. tomt.
- 3.2 Vegtrasé skal planleggast og teiknast inn på kart før nye tomter blir utparsellert.
- 3.3 Bygningar skal plasserast slik at møneretning på hovudvolum følgjer terrenget si hovudform, etter prinsippa som vist på denne teikninga:



- 3.4 Før byggeløyve kan gjevast, skal det leggast fram dokumentasjon på vegtilkomst og parkeringsareal for minimum éin – 1 – bil per hytte.



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

Ved bygging av anneks som er tilrettelagt for overnatting, skal det dokumenterast ein ekstra parkeringsplass.

- 3.5 Maks. tillate bygd areal (BYA) er 25 %. Samla BYA per tomt skal uansett ikkje overstige 250 m<sup>2</sup>. Bygningstypane som kan kombinerast er vist i følgjande kulepunkt, men talet på bygningar kan ikkje overstige 3 stk. totalt:
- Maks. 1 stk. fritidsbustad/brukseining på totalt 160 m<sup>2</sup>
  - Maks. 1 stk. anneks for å bu i inntil totalt 40 m<sup>2</sup>
  - Maks. 1 stk. garasje inntil totalt 40 m<sup>2</sup>
  - Maks. 2 stk. uthus inntil totalt 40 m<sup>2</sup> pr. bygning
- Ved ev. to etasjar, skal 2. etasje berre utgjere inntil halvparten av bruksareal i 1. etasje.
- 3.6 Bygningar skal ha saltak som hovudform. Takvinkel skal ligge i intervallet 22 til 35°. Gesimshøgda skal ikkje overstige 5,2 m. Mønehøgda skal ikkje overstige 6,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng. For garasje og uthus kan det tillatast andre takformar/-vinkel tilpassa omkringliggjande terreng.
- 3.7 Det skal leggjast vekt på arkitektonisk samanheng i byggestil innanfor same eller nært tilgrensande område. Dette inkluderer òg farge og materialbruk, som skal harmonere med natur og omgjevnader. Tak skal tekkast med torv, tre eller skifer.
- 3.8 Det skal, både i utbyggingsfasen og seinare, leggjast vekt på å ta vare på den naturlege vegetasjonen i området. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er naudsynt for å oppføre bygningar og opparbeide vegar. Tilkøyrde massar skal ikkje inneheld frø eller planterestar frå framande artar.
- 3.9 Trasear for vatn, avløp og kablar som ikkje kan leggjast langs vegar skal reetablerast med stadeigen vegetasjon.
- 3.10 Flaggstenger er ikkje tillate. Utandørs radio- og TV-antenner og liknande innretningar skal ha diskret fargeval og plasserast med omtanke.
- 3.11 Det tillatast inngjerding av maksimalt 200 m<sup>2</sup> av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel.
- 3.12 Det er ikkje tillate med uteljos ståande på når det ikkje er folk til stade på hytta.
- 3.13 Nye tomter skal berre frådelast som vist på plankart.

#### **Byggjeområde for uthus, naust, badehus**

- 3.14 Føresegna gjeld for alle UNB-områda.



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

- 3.15 Innanfor områda kan det oppførast frittliggjande naust med maksimal BYA for kvar enkelt bygning er 25m<sup>2</sup>, maksimal mønehøgde 3,0 m. Det er ikkje høve til å innreie/inndele for rom til varig opphald.
- 3.16 Bygningane skal ha saltak som hovudform, og takvinkel skal ligge i intervallet 22-30°. Møneretning skal vere i bygget si lengderetning. Tak skal tekkast med torv, tre eller skifer.
- 3.17 Det skal leggast vekt på arkitektonisk samanheng i byggestil innanfor same eller nært tilgrensande område. Dette inkluderer òg farge og materialbruk, som i tillegg skal harmonere med natur og omgjevnader. Den naturlege strandlinja skal i størst mogleg grad ivareta kast og nye tiltak, der iblant støer og vorrar, skal ikkje vere til hinder for regulert skiløype. Støer og vorrar skal opparbeidast/utførast i naturstein.
- 3.18 Det er ikkje høve til inngjerding av nausta. Ein tillét heller ikkje opparbeiding av private uteområde (f.eks. terrassar, benker, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust.

#### Byggeområde for andre kommunaltekniske anlegg

- 3.19 Føresegna gjeld for alle ØK-områda.
- 3.20 Innanfor området kan det byggjast pumpestasjon, trafo, reinseanlegg og liknande. Bygningar skal ha saltak som hovudform. Takvinkel skal ligge i intervallet 22-35°. Det skal leggast vekt på arkitektonisk samanheng i byggestil innanfor same eller nært tilgrensande område. Dette inkluderer òg farge og materialbruk, som skal harmonere med natur og omgjevnader. Tak skal tekkast med torv, tre eller skifer.
- 3.21 Det skal, både i utbyggingsfasen og seinare, leggast vekt på å ta vare på den naturlege vegetasjonen i området. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er naudsynt for å oppføre bygningar og opparbeide vegar og det er ikkje tillate å grøfte eller utføre andre tiltak som vil bidra til drenering av myr ved etablering av skiløypetrasé. Tilkøyrde massar skal ikkje inneheld frø eller planterestar frå framande artar.
- 3.22 Ved etablering av felles reinseanlegg innanfor ØK9 skal utslepp gå til fjorden via Stranda Energi si røyrgate.

#### Skiløypetrasé

- 3.23 Skiløypetrasé for «Fjellsæterrunden» skal etablerast som vist på plankartet. Traséen kan opparbeidast som skiløype med inntil 9 m breidde.
- 3.24 Over bekker og elver tillatast det oppføring av bruer for å sikre trygg kryssing. Det skal, både i utbyggingsfasen og seinare, leggast vekt på å ta vare på den naturlege



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

vegetasjonen i området og skal opparbeidast utan å skade myra. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er naudsynt.

- 3.25 Det er ikkje tillate med inngrep som graving av grøfter eller andre tiltak som bidrar til drenering. Det skal vere frossen mark og tilstrekkeleg snø når trakkemaskina går i terrenget.

## § 4 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

---

### 4.1 - Køyreveg, offentleg (o KV)

I offentleg trafikkområde skal det byggjast køyrevegar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2 m utanfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføre i hovudsak forstøtningsmur i naturstein og/eller oppfylling/plastring med stadeigne masser og vegetasjon.

Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen.

Tilkøyrde massar skal ikkje inneheld frø eller planterestar frå framande artar.

### 4.2 - Køyreveg, felles (f V)

Køyrevegar f\_V er felles for alle delområda innanfor planområdet:

- Stikkrenner skal dimensjonerast etter nedbørs- og avrenningstilhøva i det aktuelle området. Minimum diameter er 300 mm innvendige mål.
- Bekkefar skal i størst mogleg grad følgje sitt naturlege løp.
- Eventuelle skjeringar/fyllingar skal planerast og stellast slik at naturleg vegetasjon kan etablerast raskt.
- Køyreveg f\_FV4 er traktorveg for vedlikehald av rørgate (ATI).
- Ved myrområde skal vegar leggjast på duk for å minimere inngrep, redusere marktrykket og oppretthalde grunnvassnivået, som igjen bidreg til å oppretthalde stadeigen vegetasjon.

### 4.3 - Parkeringsplassar, felles (f P)

f\_P-områda er felles parkeringsplassar alle delområda innanfor planområdet.

## § 5 - Grønstruktur

---

### 5.1 - Turveg



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

Det er tillate å opparbeid turveg i traséar som vist på plankartet. Turvegen kan ha ein breidde på inntil 3 m, og kan grusleggjast. Eventuelle fyllingar skal planerast og stellast slik at naturleg vegetasjon kan etablerast raskt.

## § 6 – Landbruks-, natur- og friluftsmål

---

### 6.1 - Naturformål

Områda for naturformål skal sikre allmennheita tilgang for rekreasjon og friluftsliv. I naturområda er det ikkje tillate å drive verksemd, aktivitet, føre opp bygningar eller opparbeide anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruk av området til friluftsområde. Nedgravd infrastruktur er tillate etter nærare avtale med kommunen, men terrenget skal tilbakeførast og stellast slik at naturleg vegetasjon kan etablerast raskt.

For å ivareta det biologiske mangfaldet (sopp, lav, insekt, fugl) er det ikkje tillate å rydde skog for gamle tre og dødved.

I områda for naturformål er ikkje tillate å nyttast til lagring av masser.

Det er ikkje tillate å drenere myr ved oppføring av nye tiltak, dette gjeld og nye vegar, skiløypetrasé og turveg.

## § 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

---

### 7.1 - Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag skal sikre allmennheita tilgang for rekreasjon og friluftsliv. Det vert ikkje tillate permanente installasjonar som brygger eller flytebrygger. Bekker/elver som er regulert som naturområde i plankartet skal behalde sitt naturlege løp. Det er tillate å anleggje bruer for sikker kryssing ved skiløyper, jf. § 3.21.

### 7.2 - Utslepp

Verken Nysætervatnet eller Fausaelva skal vere resipient for avløpsvatn.

## § 8 - Omsynssoner

---

### 8.1 - Ras- og skredfare (H310\_100, H310\_1000, H310\_5000)

- H310\_100: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

- H310\_1000: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310\_5000: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

#### 8.2 - Flaumfare (H320)

Innanfor faresone for flaum er det ikkje tillate å etablere nye tiltak lågare enn nivå for 200-års flaum med mindre det først utførast tiltak som sikrar nye tiltak mot flaum, i tråd med krava i TEK17 eller den til ein kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

#### 8.3 - Høgspenningsanlegg, inkl. høgspenkablar (H370)

Det er ikkje tillate å oppføre konstruksjonar eller gjere inngrep i grunnen anna enn konstruksjonar tilknytt høgspenningsanlegget eller nødvendig VA-infrastruktur.

#### 8.4 - Friluftsliv (H530)

Innanfor omsynssona er det tillate opparbeida skiløypetrasé som omtalt i § 3.20.

#### 8.5 - Bevaring naturmiljø (H560)

Omsynssona omfattar verdifulle myrområde. Det er ikkje tillate å gjere inngrep innanfor sona.

#### 8.6 - Bevaring av kulturmiljø (H570)

Omsynssona omfattar areala omkring kulturminna, samt bekken og ein del av myrområdet. Sona skal sikre samanhengen i landskapet. Vegtrasé er tillate etablert som vist på plankartet. Det skal elles ikkje oppførast bygningar innanfor omsynssona.

#### 8.7 - Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Området er bandlagt areal tilknytt ein slaggførekost ved elveutløpet (Askeladden ID 137083) og slaggførekost og eit kolframstillingsanlegg ved Raudelihaugen (ID 261164) som er freda etter kulturminnelova §§ 3 og 4. Det er ikkje tillate å gjere inngrep i fornminnet eller i grunnen, eller dekke til området.

#### 8.8 - Bandlegging etter andre lovar (H740)

Området er bandlagt areal tilknytt 132 kV kraftlinje Sykkylven-Stranda. I området er det tillate å oppføre anlegg i tilknytning til utbetring/nyanlegg for kraftforsyning.

## **§1. § 9 - Rekkjefølgjekrav**

---

### 9.1 - Infrastruktur



## Stranda kommune

### Reguleringsføresegner

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustader før tilkomstvegane til dei enkelte eigedommane er opparbeida som vist på plankartet. Utbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard. Vegar skal dimensjonerast etter krava i § 4.

#### 9.2 - Vatn- og avløp

Igangsettingsløyve til fritidsbustadar kan ikkje gis før vilkåra i plan- og bygningslova § 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt.

Kibsgaard-Petersen AS / Stranda kommune, 06.11.2024

\*\*\*

Eigengodkjend av Stranda kommunestyre i møte xx.xx.20xx

- ordfører -

- rådmann -