
DETALJREGULERING (etter pbl.-08)

DEL AV H22 I KOMMUNEDELPLAN FOR HEVSDALEN GNR 46 BNR 28 - STRANDA KOMMUNE

PLANFØRESEGNER

§ 1 – Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og planføresegnene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kommer i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.)

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslige avtaler som er i strid med disse. Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlige grunner taler for det, tillatast av kommunen.

§ 2 – Reguleringsføremål

Areala innanfor planens føremålslinjer er regulert til følgande føremål:

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

- Fritidsbustadar, frittliggande (BFR)

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

3. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

§ 3 - Fellesføresegner

3.1 - Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Det er tillate å etablere parkeringsplassar utanfor regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Utandørs parkering skal reknast med i utnyttinga med 15 m² pr plass. Berekning av utnytting skal gjerast for heile området/føremålet under ett, og ikkje pr. tomt. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK § 5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. Situasjonsplan for første byggesøknad skal innehalde plan for tomtedeling som skal vere gjeldande for heile området ved vidare utbygging.

3.2 – Terrengbehandling:

Byggesøknadar skal innehalde snitt/profilar som syner bygget si plassering i terrenget. Bygningane skal tilpassast terrenget. I planområdet sørlige del (der terrenget er bratt), skal hovudmøneretning fylgje terrenget si retning.

Mest mogleg av vegetasjonen innanfor området skal takast vare på. Kun det som er naudsynt for bygga, vegframføring og andre naudsynte tekniske anlegg skal kunne takast bort. Ved utgraving av tomt skal vegetasjon takast vare på.

Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Det er ikkje tillate å planere ut over det som er nødvendig for ei føremålstenleg plassering av hytte og uthus. Det må heller ikkje opparbeidast store fyllingar for å tilpasse bygg til tomt med unntak av oppfylling mellom bygg og interne vegar.

Det kan etablerast tørrmur i skjering bakom bygg og ved parkeringsplassar. Det er ikkje tillate med større tørrmur i framkant av bygg.

Hytteområda eller den einskilde hyttetomt kan ikkje inngjerdast. Det skal generelt være fri ferdsel for turgåarar gjennom hytteområda.

3.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.4 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 Fritidsbustadar (BFR)

For utbyggingsområdet skal totalt bygd areal (BYA) ikkje overstige 150 m², eller maksimalt 25 % av tomtestørrelsen. Tilleggsbygg kan vere uthus, anneks, garasje etc. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA = 40 m². Det er tillate å etablere felles uthus/garasje/carport for einingane dersom dette er hensiktsmessig. Slikt bygg kan ha ein maksimal størrelse på 40 m².

Alle bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 20-35 grader. Taktekke skal vere torv, tre eller skifer.

Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 7,5 m og gesimshøgde skal ikkje overstige 4,9 meter.

Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere meir enn 80 cm over ferdig planert terreng.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. eining når det blir etablert parkering på eiga tomt, eller minst 1,5 parkeringsplass pr. eining på felles parkeringsplass.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, felles (f_SKV):

Felles veg skal være felles for alle eigedommane innanfor planområdet, og ev. framtidige fradelinger fra disse. Det er tillate å bruke felles køyreveg (f_SKV1 OG f_SKV2) som snuareal for parkeringsplasser. f_SKV1 skal opparbeidast med 4 meter vegbredde inkludert vegskulder. f_SKV1 skal opparbeidast med 4 meter vegbredde inkludert vegskulder. f_SKV3 er eksisterende felles veg.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 – Siktsone H140

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 – Nytt kryss frå Fv60:

Nytt kryss frå Fv. 60 må være opparbeidd før området kan byggast ut. Kommunen kan likevel gis løyve til tiltak og løyve til igangsetting dersom arbeidet med krysset er påbegynt og dato for ferdigstilling er estimert i rimeleg kort framtid. Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustader før krysset er ferdigstilt.

7.2 - Infrastruktur:

Bygningar kan ikkje takast i bruk før tilkomstveg, vassforsyning og avløpsanlegg av godkjend standard er utbygd, samt før det kan dokumenterast at tilgang til sløkkevatn er tilfredsstillande. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

7.3 – Utbyggingsavtale:

Det kan ikkje gis løyve til tiltak før utbyggingsavtale med kommunen er inngått.

Ålesund, 23.04.18
Rev. 15.06.2018
Rev. 09.08.2018
Rev. 26.11.2018

proESS AS