

REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsplan – detaljplan **Flydal Hyttefelt**
gnr/bnr 120/15 m.fl i Flydal, Geiranger, Stranda kommune

Plan ID:

Plan dato: 7.mars 2018

Justert dato: 25.jan.2019, 8.mars 2019, 14.mars 2019, 21.mai 2020, 31.aug 2020, 14.april 2021
Siste justering **14.okt 2021**

1 - GENERELT:

- 1.1 Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL av 2008
Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er synt med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Etter at planen er godkjent er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som kan hindre gjennomføring av planen.

2 - REGULERINGSFØREMÅL:

2.1 - Området er regulert til følgende føremål etter PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (B)	Fritidshus BFR sosi 1120
Samferdsleanlegg (S)	Felles køyreveg SKV sosi 2011
	Parkering SPA sosi 2080
	Annen veggrunn – tekn. Anlegg SVT_1-3 sosi 2018
Grøntstruktur (G)	Friområde GF sosi 3040
	Turveg GT sosi 3031
Omsynssoner (PBL §12-6)	Frisiktsoner H.140_1og2
	Faresoner steinsprang H310_1-2

3 - FELLESFØRESEGNER:

- 3.1 Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet
- 3.2 Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse.
- 3.3 Terrenginngrep/planering utover det som er naudsynt for etablering av fritidsbustadar på/innanfor BFR, vert ikkje tillete.
- 3.4 Terrenginngrep som likevel er nødvendige skal utførast mest mogleg skånsamt, og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. Overskottsmasse skal køyrast vekk.
Ved varige opne utgravingar, som vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og both utgraving er større enn 1,5 m, skal det etablerast støttemur.

4 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (B)

4.1 - Frittliggende fritidshus BFR sosi 1120

- a Maksimal grad av utnytting på BFR skal vere BYA=35%. Det kan ikkje byggast meir enn 5 hytteeiningar på BFR
- b Fritidshusa skal ha saltak. Største mønehøgde skal vere 6m målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og største gesimshøgde 5m.
Bygningane skal ha saltak mellom 22 og 45 grader.
Takoppløft/ark kan ikkje utgjere meir enn 40 % av fasadelengda.
- c. Fritidshusa skal ha vassforsyning frå felles borebrønn. Avlaup skal vere separatsystem der svartvatnet går til felles tett tank som skal tømast på godkjent deponi/anlegg, og gråvatnet skal rensast individuelt med utslepp lokalt.
- d Fritidshusa skal ha 1 P-plass/hytte på felles plass ved enden av tilkomstvegen i samsvar med plankartet.

5 – SAMFERDSLEANLEGG (S)

5.1 Privat felles tilkomstveg SKV

SKV skal nyttast som hovudtilkomst til BFR og til felles tilkomststi til dei eksisterande fritidshusa i området som nytter stien.
Tilkomstvegane skal byggast med standard i samsvar med plankartet.

5.2 Parkeringsanlegget SPA

SPA skal nyttast av hyttene i BFR.
Dei som har formelle rettar til eksisterande plassar ved Fv kan nytte SPA.

5.3 Annan veggrunn SVT

SVT skal nyttast til støttemurar, vegskjæringar / skråningsutslag og liknande.

5.4 Stenging av eksisterande P-plass ved Fv63

I grensa mellom Fv63 sin eigedom og gnr/brnr 120/ 39 og 37 skal det etablerast ei veggroft som skal hindre biltrafikk inn på dei nemnde eigedomane. Grøfta må sjåast i samanheng med oppbygging av avkjørselen, veg og parkeringsplass. Dimensjonering, utforming og materialval skal gjerast i samråd med Møre og Romsdal fylkeskommune, Riksantikvaren og Statens vegvesen».

6 – GRØNSTRUKTUR (G)

6.1 – Friområde – grønstruktur GF

På området GF kan det ikkje gjerast inngrep.
Det kan drivast normal vegetasjonsskjøtsel på GF.

6.2 – Tilkomst- og turveg GT sosi 3031

GT er ein eksisterande gjennomgåande gangsti frå parkeringsarealet til eksisterande hytter vest for BFR. Gangstien kan vere 1m brei i samsvar med kommunal eigedomsutstrekning og plankartet. Stien kan utbetrast til enkel gangvegstandard.

7 – OMSYNSSONER. (H.140_1,2 og H.310)

- 7.1 I frisiktsonene H.140_1-2 skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde på 0,5m over nivået for dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 7.2 Det er kartlagt omsynssone H.310. Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Det er forbod mot alle tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 innanfor H.310

8 – REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Vegar, parkeringsanlegg og andre tekniske anlegg inklusive fysisk sperring av eksisterande parkeringsområde mot Fv63 skal vere opparbeidde før hyttebygging på BFR kan startast.