

REGULERINGSFØRESEGNER (etter pbl.-08) DETALJREGULERING SKARLIA HYTTEFELT, STRANDA KOMMUNE

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2018007	xx/xxxx	25.01.2023	Stranda kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 – Området disse føresegnene gjeld for:

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areal brukast som fastsett i planen (plankart og føresegner).

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegner kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Stranda kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med planen.

§ 2 - Reguleringsføremål

Areala innanfor plangrensene er regulert til følgande føremål:

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

- Fritidsbustader - frittliggande (BFF)
- Skianlegg, offentleg (o_BSA)
- Skiløypetrasé, offentleg (o_BST)

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

- Køyreveg, privat (p_KV)
- Annan veggrunn - grøntareal, felles (p_SVG)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Naturområde (GN)

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Faresone (skred/ras) – H310

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Busetnaden skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Tillate utbygd areal (BYA) skal definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA set ramme for tillate utbygd areal i prosent av nettoareal for tomta. Parkering på bakkenivå skal reknast med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde skal målast i samsvar med TEK § 5.9 og 6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 - Busetnadens form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader påsjå at bygningar får god form og materialbruk, og at det vert lagt vekt på å finne så gode løysingar som mogeleg for terrengtilpassing, utsikt for naboar, og opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Ved byggesøknad skal det påsjåast at bygningar innanfor same område får en heilskapleg og harmonisk utforming med omsyn til materialbruk, takvinkel/takform og farge.

Ved byggesøknad skal garasjar, carportar og anneks vise på situasjonskartet, sjølv om desse skal oppførast seinare. Garasjar, carportar og anneks skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.3 – Opparbeiding av terreng, utomhusplan:

Ubygd del av tomta skal utformast tiltalande. Fyllingar, skjeringar og støttemurar skal unngåast så langt det er mogeleg. Skjeringar som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Der det må murast støttemurar mot nabotomt eller veg, skal desse hovudsakleg utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda vert senka eller heva, slik at høgda på støttemuren blir redusert.

Saman med søknad om byggeløyve kan kommunen krevje at det blir utarbeidd ein utomhusplan for den ubygde delen av tomta. Denne skal ved sidan av å vise utbygd areal, også vise eventuelle støttemurar, opparbeida terreng, eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Mest mogeleg av vegetasjonen innanfor områda skal takast vare på. Kun det som er nødvendig for bygg, vegar og andre nødvendige tekniske anlegg skal kunne takast bort. Ved utgraving av tomt skal vegetasjonen takast vare på. Rundt tre skal det legges plast eller liknende, dersom det blir fylt rundt stammen på treet. Torv skal takast av, leggest til side, for så å bli brukt til å kle skråningar.

Ved utbygging av dei 3 tomtene langs bekken lengst vest i planområdet (BFR4), skal det etablerast fylling og plastring for nødvendig sikring av tomtene mot skred og flaum. Plastring og fylling skal ha nødvendig sikring mot erosjon.

Etter at nødvendig sikringsarbeid er utført skal naturleg vegetasjon langs bekken reetablerast.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot felles veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrense langs vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar og andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadeigen busetnad med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje medføre endringar i avrenninga, som kan vere til ulempe i planområdet eller i tilgrensande område.

Det skal leggjast til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på ein kontrollert måte gjennom open dryging og infiltrasjon. Ved innlaup til stikkrenner og utlaup av grøfter skal det lokalt etablerast mindre område for dryging og infiltrasjon. Overflata skal berre forseglast så langt dette er nødvendig.

Vest og sørvest i planområdet skal overflatevatn leiast til bekken i vest med tiltak som grøfting.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområde.

3.7 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom det under arbeid i området vert avdekka noko som kan vere automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stoppast og kulturavdelinga i fylket skal kontaktast for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.8 - Renovasjonsteknisk plan

Hushaldingsavfall frå området skal leverast til felles renovasjonsanlegg utanfor planområdet. Felles renovasjonsanlegg er plassert ved krysset Resvegen-Fylkesveg 60, på gbnr 46/60.

3.9 – Utbygging av områder med skredfare

Område med sannsyn 1/100 og 1/1000 er vist i plankartet med omsynssoner. Sikra del av sonene kan byggast ut etter at nødvendig rensk, sikring og rasførebygging er utbygd. Sannsyn 1/5000 er ikkje vurdert i planarbeidet, og tiltak i tryggleiksklasse 3 kan ikkje gjennomførast utan nødvendig avklaring.

§ 4 - Busetnad og anlegg

4.1 – Fritidsbusetnad - frittliggende (BFR)

I områda BFR1, -2, -3, -4, og -5 kan det byggast inntil BYA=200 m², og i områda BFR6, -7, -8 og -9 kan det byggast inntil 150 m² pr tomt. Arealgrensene gjeld total bygningsmasse på tomte; hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Samla BYA på kvar enkelt tomt i BFR-områda skal ikkje overstige 25%BYA. Biloppstillingsplassar skal reknast med i %BYA. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA=80 m². Dersom det blir oppført 2 eller 3 bygningar, skal desse plasserast i tunform der terrengfallet tillet dette. Minst ein av bygningane i hyttetunet skal ha hovud-møneretning parallelt med høgdekotene.

Hytter kan oppførast med inntil 4,0 meter gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøgde er 6,0 meter frå ferdig murkrone eller 6,5 meter frå

gjennomsnittleg terrengnivå. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader.

Bygningane skal ha ein harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk. Taktekking skal vere torv, skifer eller tretak. Alle bygg skal ha matt og dempa fargebruk.

Hytteområda eller den enkelte hytte kan ikkje gjerdast inne. Det skal generelt være fri ferdsle for turgåarar mellom hytteområda og mellom hyttene.

Tomtegrenser på plankartet er retningsgjevande og skal justerast etter terrenget og lokale forhold i samband med oppmåling og utsetting.

I områder med faresoner (omsynssoner) for skred skal fritidsbustader sikrast mot skredfare anten ved at bustader vert plasserte utanfor faresoner, ved nødvendig sikring i terrenget, eller ved ein kombinasjon av desse tiltaka.

Losneområde for steinsprang skal sikrast ved reinsking av laus stein, og sikring av steinblokker.

Innanfor faresoner H310_1 og H310_2 skal det i nødvendig omfang etablerast sikring mot snøskred med skredførebyggingar.

Sikringstiltak skal dokumenterast i ved utbygging, og det skal stillast krav om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) for sikringstiltak.

I samband med utbygging og sikring av området, skal det definerast kva tomter dei ulike sikringstiltak vil sikre. Eigedommsrett til sikra tomter skal også omfatte eigedommsrett til- og vedlikehaldsansvar for ein ideell part av tilhøyrande sikringsområde med sikringstiltak.

Fritidsbustader skal ikkje tillatast innan faresoner (omsynssoner) for flaum.

4.2 – Skianlegg, offentlig (o_BSA)

Innanfor området kan det tillatast å etablere skitrekk.

4.3 – Skiløypetråse, offentlig (o_BST)

Innanfor områda o_BST1, -2 og -3 kan det etablerast skiløypetråse med lysanlegg. Det kan tillatast tilrettelegging med planering/enkel opparbeiding av området.

Innanfor o_BST2 skal det etablerast planfri kryssing av p_KV3, ved å etablere bru over - eller kulvert under køyrevegen for skitraséen.

Innanfor området kan det i nødvendig omfang etablerast sikring mot snøskred med skredførebyggingar, og nødvendig reinsking og sikring av stein.

§ 5 - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, privat (p_KV)

Private hyttevegar skal byggast etter normal for landbruksveg, vegklasse 4, med regulert vegbreidde 8 m og opparbeidd vegbreidde 4 meter inkludert vegskulder.

Vegbreidde på stikkvegar skal vere minimum 4 meter. Det skal leggjast ned stikkrenner i alle avkøyrslar fra hovudvegar. Stikkrenner skal ha minimum diameter på 150 millimeter.

Dimensjonerande aksellast skal være 10t på veg. Vegggrøft skal være minimum 50cm under planum, og breidde i botnen av grøfta skal være minimum 30cm.

For enkeltpunkt og kortare vegstrekningar kan det bli gjeve dispensasjon frå krav om stigningsforhold.

Ved bygging av veg, skal torv takast vare på for så å verte brukt til å kle skråningar med. Der dette ikkje let seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og tilsåast.

Vegetasjon skal så lang som mogeleg takast vare på. Tre som blir omfylte i samband med bearbeiding av terrenget, skal takast vare på med eit drencslag av plast rundt stammen.

5.2 – Annan veggrunn - grøntareal (p SVG):

Mest mogeleg av vegetasjonen skal takast vare på. Tre som blir omfylte i samband med bearbeiding av terrenget, skal takast vare på med eit drencslag av plast rundt stammen. Det skal brukast torv fra bygging av tilliggande veg for å kle skråningar med. Der dette ikkje let seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og tilsåast.

§ 6 - Grønstruktur

6.1 – Naturområde (GN)

Det skal ikkje byggast kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønnstrukturuområda. Det skal heller ikkje settast opp bygg og installasjonar som er til hinder for allmenn ferdsle i området. Det kan opparbeidast turstiar og skiløyper i området. Desse skal leggjast naturleg i terrenget og følge eksisterande topografi.

§ 7 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 – Bruk og vern av sjø og vassdrag (f FR)

Tiltak som medfører inngrep i bekken og kantvegetasjonen skal ikkje tillatast (jf. Vassressurslova §11).

Førebygging mot sørpeskred i utkanten av området, langs grense mot byggeområde BFR4 kan likevel tillatast. Etter at førebygging er utført, skal naturleg vegetasjon reetablerast.

7.2 – Friluftsområde, felles

Området skal vere felles for fritidsbustader i nærområdet og brukast til friluftsføremål.

§ 8 - Omsynssoner

8.1 – Omsynssone Skredfare H310-1

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. byggteknisk forskrift § 7-3), før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkunnige.

8.2 – Omsynssone Skredfare H310-2

Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn 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 fagkunnige.

8.3 – Omsynssone Flaumfare H320

Flaumfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/200. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 (jf. Byggteknisk forskrift §7-2).

§ 9 - Rekkjefølgekrav

9.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye fritidsbustader før tilkomstvegar, vasstilførsle, avlaupsanlegg og andre tekniske anlegg av godkjent standard er bygd ut. Bygging av hytter kan likevel skje ved bruk av regulerte vegtraséar med anleggsvegstandard. Utbygging av vegar og tekniske anlegg kan skje trinnvis, i takt med utbygging av fritidsbustader.

9.2 – Planfri kryssing innan område o BST2

Før områder BFR6, -7, -8 og -9 kan byggast ut, skal det etablerast planfri kryssing mellom skitrasé og veg p_KV2-3.

9.3 – Skredsikring innan område BFR

Før utbygging kan tillatast skal nødvendige sikringstiltak mot skred gjennomførast. Sikringstiltak kan gjennomførast trinnvis og parallelt med utbygging, men på slik måte at utbygging til ei kvar tid er tilstrekkeleg sikra. Vegar og teknisk infrastruktur som skal nyttast i samband med sikringstiltak kan likevel byggast ut før sikring er etablert. Etter at skredsikring er detaljprosjektert og plassert i terrenget, kan faresoner oppdaterast og tomtegrenser justerast i høve til nye faresoner.

*

Plot Arkitekter AS, 23.11.2022

Eigengodkjent av Stranda kommunestyre i møte 25.01.2023, sak xxx/xx

Jan Ove Tryggestad
- ordfører -

Åse Elin Hove
- kommunedirektør -