



Foto: André Marton

# FØRESEGNER

Detaljreguleringsplan, del av gnr/bnr 34/4, 19 og 188 m.fl.

## EIKEDALEN HYTTEGREN

Samnanger kommune  
PlanID: 1242201104  
Kommune - arkivsaknr: 11/419

Forslagstillar: Ålvik ferieheim

**JUSTERT 08.01.2018**





**FØRESEGNER FOR:**

Detaljreguleringsplan, del av gnr/bnr 34/4, 19 og 188 m.fl.

**Eikedalen hyttegrend**

**Samnanger kommune**

**FORSLAGSSTILLARAR:**

Ålvik ferieheim

| <b>Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova</b>                 | <b>Dato</b> | <b>Saksnr</b> | <b>Sign</b> |
|---|-------------|---------------|-------------|
| Kunngjering oppstart regulering   |             |               |             |
| 1.gongshandsama i xx-utvalet  |             |               |             |
| Offentleg ettersyn og høyring frå ..... til .....                         |             |               |             |
| 2.gongshandsama i xx-utvalet  |             |               |             |
| <b>Vedtak i Samnanger kommune</b>   |             |               |             |
| Kunngjering av vedtak   |             |               |             |
|   |             |               |             |
| I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova.<br>Planen er vedteken ..... |             |               |             |
| Sign.:.....   |             |               |             |

**PlanID: 1242201104**

**Arkivsaknr: 11/419**

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend  
F Ø R E S E G N E R

## 1 Generelt

### 1.1 Plandokument

Detaljreguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-3, og består av desse føresegnene, planomtale og plankart dagsett 03.08.2017. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

### 1.2 Planområdet

Planområdet er på ca. 153 daa som vist på plankart med reguleringsgrense. Plankartet er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet.

### 1.3 Formål med planen

Hovudføremålet med planarbeidet er å leggja til rette for etablering av nye fritidsbustader både frittliggjande og konsentrert i tilknytning til eksisterande byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur.

Området blir regulert til følgjande formål:

#### **Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1).**

- 1121 Frittliggjande fritidsbustader (BFF).
- 1122 Konsentrert fritidsbustader (BKF)
- 1510 Trafo (BE)
- 1560 Samleplass bos (BKT).

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

- 2011 Køyreveg, parkering (SKV).
- 2015 Gang-/sykkelsti (SGS)
- 2018 Annan veggrunn - tekniske anlegg (AVT).
- 2080 Parkering (SPA)

#### **Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr. 3).**

- 3031 Turveg (GT).

#### **Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5 nr. 5).**

- 5130 Friluftsområde (LF).

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6).**

- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

**Omsynssoner (pbl § 12-6).**

- Sikringssoner - Frisikt (H140).
- Støysone – raud sone (H210)
- Støysone – gul sone (H220)
- Faresoner - Ras og skredfare (H310).
- Faresoner - Flaumfare (H320).

## **2 Rekkefølgjekrav (§ 12-7, nr. 10)**

### **2.1 Samferdselsanlegg.**

#### **Vegar**

Interne vegar inkl. avkøyrse skal vera ferdig opparbeida minst fram til den aktuelle tomte før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt for nye fritidsbustader.

#### **Gang- og sykkelsti**

Gang- og sykkelsti langs fylkesvegen skal vere ferdig opparbeidd før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest på nye einingar i planområdet.

### **2.2 Teknisk infrastruktur.**

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før dei er knytt til godkjent felles anlegg for teknisk infrastruktur. Regulert vegtilkomst og parkering skal stå ferdig før tilknytt fritidsbustad får ferdigattest.

### **2.3 Felles samleplass for buss.**

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før felles samleplass for buss BKT1 er ferdig opparbeidd.

### **2.4 Teknisk plan.**

Før løyve til tiltak kan godkjennast, skal det føreliggja teknisk plan for heile planområdet.

## **3 Fellesføresegner**

### **3.1 Målereglar**

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar H-2300 (grad av utnytting).

### **3.2 Regulert byggegrense**

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*).

### **3.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne**

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### **3.4 Estetikk og struktur**

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

### **3.5 ENØK.**

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringsplan. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonert med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

### **3.6 Inngrep**

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

### **3.7 Krav til søknad om tiltak**

Ved søknad skal det leggjast fram opplysningar som skal gis ved søknad om tiltak, jf. § 5-4 i SAK10 (byggesaksforskrifta).

Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler m/siktsoner og parkeringsplassar.

Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere

greie for handtering av massar og matjord. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgd ferdig golv hovudplan og kotehøgd møne. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Ved utforming, plassering og organisering av bygg og uterom skal det leggjast vekt på best mogleg tilpassing til tomt med omsyn på lys/sol, nedbør og vind.

Søknaden skal omtale tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø.

### **3.8 Bevaring av vegetasjon**

Skog i skredutsett område skal takast vare på og skjøttast fornuftig:

- Unngå total avskoging av fjellsida
- Unngå hogst som skapar potensielle snøskredløp
- Skogen må veksa opp, ikkje ta ut all skog samtidig

## **4 Formål jf. PBL § 12-5**

### **4.1 BYGG OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)**

#### **4.1.1 Generelt**

Det er tillate å bygge terrasse/utegolv med fundament integrert i tunet.

Terrasse/utegolv skal på minimum ein kant ligge på nivå med, eller maks 0,3 m over, gjennomsnittleg terreng.

Det er ikkje tillate med gjerde rundt fritidseigedomane. Eventuelle terrengmurar bør oppførast i naturstein. Det kan ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar eller liknande.

Det er ønskeleg å nytte fornybar energi som til dømes solenergi via solfangarar. Tekniske installasjonar må integrerast på best mogleg måte i fasaden på hytta eller andre fasadar.

Overdekt biloppstillingsplass og uthus kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense.



#### **4.1.2 Fritidsbustadar frittliggande (SOSI-kode 1121)**

Innanfor byggeområda kan det førast opp frittliggande fritidsbustadar. Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Fargebruk skal vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Fargane skal vera mørkare enn 50 på NCS-skalaen. Stein, naturleg gråna trekledning og andre mørke gråfargar er å føretrekka. Det er tillete med forsiktig bruk av klare og lyse fargar i detaljering av bygg.

Der terrenget er brattare enn 1:6, skal løysing med underetasje og terrengmur nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Gavlvegg skal ikkje vere breiare enn 7 meter for bygg plassert brattare enn 1:6.

#### **Utnyttingsgrad BFF1 – BFF14:**

I byggjeområda kan største bygg vere på 160 m<sup>2</sup> BRA. Samla utnyttingsgrad for kvar eining (tomt) inkludert uthus og parkering er på inntil 220 m<sup>2</sup> BYA.

Gesimshøgde skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgde ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

#### **Parkering:**

Det skal vere minimum 2 parkeringsplassar pr. eining på tomte eller på regulert parkering.

#### **4.1.3 Fritidsbustad konsentrert (SOSI-kode 1122)**

Innanfor byggeområda kan det førast opp konsentrert fritidsbustadar. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Fargebruk skal vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Fargane skal vera mørkare enn 50 på NCS-skalaen. Stein, naturleg gråna trekledning og andre mørke gråfargar er å føretrekka. Det er tillete med forsiktig bruk av klare og lyse fargar i detaljering av bygg.

#### **Utnyttingsgrad:**

Utnyttingsgrad for område BFK1 – BFK3 er på BYA = 30%

Gesimshøgde skal ikkje vere over 7 meter og mønehøgde ikkje over 9 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

**Parkering:**

Det skal vere minimum 1,5 parkeringsplass pr. eining på tomte eller på regulert felles parkeringsplass. Parkering kan skje i kjeller på fritidsbygg.

**4.1.4 Energi anlegg – Trafo (BE1 – BE2)**

Områda skal nyttast til tekniske anlegg i tilknytning til fritidsbustadane.

**4.1.5 Samleplass boss (BKT1).**

Felles samleplass for klassisk løysing for avfall, restavfall, papir og plastinnsamling som sekkeløysing. BKT1 er felles samleplass for alle fritidsbustadar i planområdet.

**4.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §12–5,nr.2)**

**4.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)**

Offentleg veg: o\_SKV1 offentlig køyreveg. Dette er kommunal veg opp til Eikedalen skisenter.

Køyreveg i hytteområda: Gjeld SKV2 – SKV4, som er private heilårsvegar.

Vegane kan brøytast og skal haldast ved like heile året. Køyrevegen skal ha lineføring som vist i plankart. Køyrevegane dimensjonerast for fartsgrense 30 km/t og ÅDT0-400. Vegen kan opparbeidast med ei breidd på 3 – 5 meter, i tillegg til 2 meter på kvar side med anna vegareal. Køyrevegen kan nyttast som tilkomst for eigedomane som naturleg ligg tilknytt. Inn- og utkøyrsløse er vist med piler i plankart. Det må sikrast tilstrekkeleg sikt ved inn- og utkøyrsløse frå eigedomane.

Avkøyrsløse i planområdet er utforma med siktsoner 4X30 m. Kryss mot kommunal veg er utforma med siktsoner 6x45 m.

Det er høve til å sette opp bom på private vegar.

Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

Plassering av pil for avkøyrløse til tomtene er å sjå på som ei tilråding.

#### **4.2.2 Anna veggrunn – grøntareal (SOSI-kode 2019)**

Anna veggrunn skal nyttast til avkøyrsløse til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter.

#### **4.2.3 Gang- og sykkelsti**

Gang- og sykkelsti er regulert med ei breidd på 3,5 meter. Det er knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av gang- og sykkelsti.

### **4.3 GRØNSTRUKTUR (jf. PBL §12-5,nr.4)**

#### **4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3031)**

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar/turvegar i planområdet. Turvegen kan opparbeidast som vist i plankart.

Breidd på maksimum 3 meter.

Turvegtrase kan nyttast som anleggsveg i byggefasen og skal tilbakeførast til turveg når utbygging er avslutta.

### **4.4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (jf. PBL § 12-5, nr.5)**

#### **4.4.1 Friluftsmål (SOSI-kode 5130)**

Område skal nyttast til friluftsmål. Området skal vere tilgjengeleg for alle. Området er felles for alle i planområdet og ålmenta.

I arbeid med skjøtsel av områda skal det leggjast vekt på å ta vare på karakteristiske tre og mangfaldet i vegetasjonen. Det kan opparbeidast stiar med breidd inntil 1,0 m. Skråningsutslag frå vegar kan leggjast inn i områda, og det kan opparbeidast infrastruktur for vatn, kloakk og anna.

### **4.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (JF. PBL §12-5,NR. 6)**

#### **4.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Området gjeld elv og innsjø i planområdet. Friluftsområde skal nyttast til offentlig tilgjengelig område for lek og opphold i sjø. Det er ikkje tillatt å sette ut bøyer, flåter eller lignende dersom dette ikkje er et ledd i å tilrettelegge området for Friluftsmål.

## **5 Omsynsoner jf. PBL §12-6**

### **5.1 SIKRINGSSONE**

#### **5.1.1 Frisiktsone**

Innanfor frisiktsone skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

### **5.2 STØYSONE**

Ved søknad om tiltak for fritidsbustader støysone skal ein dokumentere at tiltaket følgjer støygrensene.

#### **5.2.1 Raud støysone**

Raud sone H210\_1 i tilknytning til vegstøy frå Fv.7 har støynivå over  $L_{den}$  65 dB. Utan støytiltak i raud støysone er det ikkje lov å etablere bygg som inneheld rom med støyfølsam bruksformål (stove, soverom) eller uteopphaldsareal tilknytt fritidsbustad.

#### **5.2.2 Gul støysone**

Gul sone H220\_1 i tilknytning til vegstøy frå Fv.7 har støynivå opp til  $L_{den}$  65 dB. Ved bygging i gul støysone skal fritidsbustad etablerast med ei stille side kor vegtrafikkstøy er lågare enn  $L_{den}$  55 dB. Soverom skal plasserast med vindauge mot stille side og uteopphaldsareal skal skjermast slik at vegtrafikkstøy vert lågare enn  $L_{den}$  55 dB.

Det er regulert inn støyskjerm langs Fv. 7 som eit tiltak for å redusere støy.

### **5.3 FARESONE**

#### **5.3.1 Ras- og skredfare (H310)**

H310\_1 – H310\_3 omfattar område med risiko for skred. Ingen tiltak er plassert i faresone for skred.

#### **5.3.2 Flaumsone (H320)**

Faresona H320-1 langs bekk omfattar flaumskred og overfløyning av vatn. Det skal ikkje byggast bygg i sona. Eksisterande bygg må ved søknad om tiltak vurdere flaumfare før utbygging.