



Foto: André Marton

FØRESEGNER

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

EIKEDALEN HYTTEGREND

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

Forslagstillar: Ålvik ferieheim

PLANFORSLAG

Rev. jf. vedtak 00/2018 i Naturutvalet justert 15.08.18

PLANFORSLAG jf.vedtak 002/2018 i Naturutvalet



FØRESEGNER FOR:

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

Eikedalen hyttegrend

Samnanger kommune

FORSLAGSSTILLARAR:

Ålvik ferieheim

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Dato	Saksnr	Sign
Kunngjering oppstart regulering	24.11.2011		E. Ulvund
Kunngjering oppstart ny runde	24.06.2016		Geoplan AS
1.gongshandsama i Naturutvalet	17.04.2018	002/2018	RAAN
Offentleg ettersyn og høyring frå til			
2.gongshandsama i xx-utvalet			
Vedtak i Samnanger kommune			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

PlanID: 1242201104

Arkivsaknr: 11/419

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

PLANFORSLAG jf.vedtak 002/2018 i Naturutvalet

1 Generelt

1.1 Plandokument, Pbl. § 12-3

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.

1.2 Formål med planen, Pbl § 12-5

Hovudføremålet med planarbeidet er å leggja til rette for etablering av nye fritidsbustader både frittliggande 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).

- 2010 Veg (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)

Utbyggingsrekkefølgje for delområder, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Kvart delområde skal byggjast ut i takt med tilrettelagd infrastruktur. Ein kan ikkje byggje ut eit delområde før samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, samleplass for boss og VA- rammeplan er på plass.

2.1 Samferdselsanlegg, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Vegar og parkering

Interne vegar inkl. avkøyrsløp skal vera ferdig opparbeida som følger:

Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt for nye fritidsbustader i BFK1, BFK2 og BFK3 skal parkering på f_SPA1 og veg fram til tomte f_SKV2 og f_SKV3 vera ferdig utbygd.

Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt for nye fritidsbustader i BFF2 skal parkering på tomt eller på f_SPA1 og veg fram til tomte f_SKV3 vera ferdig utbygd.

Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt for nye fritidsbustader i BFF5 og BFF6 skal parkering på f_SPA1, f_SPA2 eller f_SPA3 og veg f_SKV3 og køyrbar gangveg f_SGS2 fram til tomte vera ferdig utbygd.

Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt for nye fritidsbustader i BFF3 og BFF4 skal parkering på tomt eller på f_SPA1 og veg fram til tomte f_SKV2 og f_SKV4 vera ferdig utbygd.

Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt for nye fritidsbustader i BFF7 og BFF13 skal parkering på tomt eller på f_SPA1/f_SPA 4 og veg fram til tomte f_SKV2, inkludert tilknytt turveg vera ferdig utbygd.

Gang- og sykkelsti

Gang- og sykkelsti langs fylkesvegen o_SGS1, skal vere ferdig opparbeidd før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest på nye einingar i planområdet. Skal opparbeidast med fast dekke i tråd med gjeldande vegnormal.

2.2 Teknisk infrastruktur, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før dei er knytt til godkjent felles anlegg for teknisk infrastruktur.

2.3 Felles samleplass for boss, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Det må ligge føre godkjend renovasjonsteknisk plan (RTP) for heile planområdet utarbeida samråd med BIR før det kan gjevast løyve om tiltak for nye fritidsbustader.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før felles avfallsanlegg for boss BKT1 er ferdig opparbeidd jf. RTP.

2.4 VA-rammeplan, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Før løyve til tiltak kan godkjennast, skal det føreliggja teknisk plan (VA-rammeplan) for heile planområdet.

2.5 Terrenghandsaming, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

2.6 Parkering, § 12-7, nr. 10.

Parkering på fritidsbustad tomtene skal vera ferdig opparbeid før ein kan få ferdigattest. Ved utbygging av SPA 1-5 er det høve til å leggje til rette for el-billading.

3 Fellesføresegner

3.1 Regulert byggegrense, Pbl. 12.7 nr. 2

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart.

3.2 Automatisk freda kulturminne/fornminne Pbl. 12-7 nr. 6

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.

3.3 Estetikk og struktur, Pbl. 12-7 nr. 4

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap.

3.4 ENØK. og teknisk anlegg, Pbl. 12-7 nr. 4

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 dimensjonast med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

3.5 Inngrep, Pbl. 12-7 nr. 4

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.

3.6 Bevaring av vegetasjon, Pbl. 12-7 nr. 4

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, Pbl. § 12-7 nr.1

For frittliggjande hytter er det lov å byggje utegolv, terrasse og veranda eller balkong inntil 14 m². Det kan i tillegg byggjast utegolv, maks 0,5 meter over bakken, maksimum 3 meter breidt langs hyttevegg.

Det er ikkje tillate med gjerde rundt fritidseigedomane. Det kan ikkje setjast opp skilt, portalar eller liknande.

Taket skal ha ikkje reflekterande taktekking. Det er lov med solcellepanel/solfangarar på tak og vegg. Hyttene skal ha ytterkledning av tre og/eller naturstein og skal tilpassast terrenget.

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

4.1.2 Fritidsbustadar frittliggjande (SOSI-kode 1121), Pbl. § 12-7 nr.5

Innanfor byggeområda kan det førast opp frittliggjande 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.

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 m² BRA. Samla utnyttingsgrad for kvar eining (tomt) inkludert uthus og parkering er på inntil 220 m² 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.

BFF5 og BFF6 har ikkje høve til å parkere på tomtene men må ha tilrettelagd parkering på enten f_SPA1, f_SPA 2 eller f_SPA 3.

Tomt med tilkomst frå GT7 i BFF7 må ha parkering på f_SPA1.

Tomter i BFF8 – BFF14 som ikkje har høve til parkering på eiga tomt må ha tilrettelagd parkering på f_SPA4.

4.1.3 Fritidsbustad konsentrert (SOSI-kode 1122), Pbl. § 12-7 nr.5

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.

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), Pbl. § 12-7 nr.1

Områda skal nyttast til tekniske anlegg i tilknytning til fritidsbustadane.

4.1.5 Samleplass boss (BKT1). , Pbl. § 12-7 nr.1

BKT1 er felles samleplass for avfall, for alle fritidsbustadar i planområdet. Avfall skal kildesortertast og det bør tilretteleggjast for fleksibel gebyrmodell med volumavgrensing

og kundeidentifikasjon. Avfallsanlegg skal byggjast ut i tråd med renovasjonsteknisk plan (RTP) som utarbeidast i dialog med BIR og føreliggjande rettleiar.

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

4.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2010), Pbl. § 12-5 nr.2

f_SKV1 er privat veg opp til Eikedalen skisenter.

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

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.

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 nærliggjande 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.

Der vegen kryssar bekk er føremålsgrense for anna vegareal, byggjegrænse mot vassdrag.

4.2.2 Anna veggrunn – grøntareal (SOSI-kode 2019), Pbl. § 12-5 nr.2

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, Pbl. § 12-5 nr.2

Gang- og sykkelsti o_SGS1, er regulert med ei breidd på 3,5 meter. Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelsti.

Gang- og sykkelsti f_SGS2, er regulert med ei breidd på 3,5 meter. Dette er ein køyrbar gangveg fram til hyttene i BFF5 og BFF6 området. Det er høve til å køyre til eigedomane ved trassport av personar og varer. Det er ikkje høve til parkering langs f_SGS2.

4.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080), Pbl. § 12-7 nr.7

f_SPA 1 er felles parkering for heile planområdet, og kan byggjast ut med inntil 90 parkeringsplassar. Ved oppmerking av parkeringsplassar må det sikrast plass til vendehammar for lastebil i tilknytning til avfallsanlegg (BTK1) i området.

f_SPA 2 er felles parkering for BFF5 og BFF6, og kan byggjast ut med inntil 13 parkeringsplassar

f_SPA 3 er felles parkering for BFF5 og BFF6, og kan byggjast ut med inntil 6 parkeringsplassar

f_SPA 4 kan byggjast ut med inntil 25 parkeringsplassar. Parkeringsplassane er felles parkering for tomter utan høve til parkering på eiga tomt i BFF8 -BFF14. Restplassar kan nyttast som felles parkeringsplassar i byggjeområda.

Det er høve til å legge til rette for el-billading på desse.

4.3 GRØNSTRUKTUR (jf. PBL §12-5,nr.3)

4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3031), § 12-7 nr. 1

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. Etter ferdigattest på hyttene som soknar til vegen kan ikkje turvegen nyttast til køyreveg for bil.

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

4.4.1 Friluftsmål (SOSI-kode 5130), § 12-7 nr. 1

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 og 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, § 12-7 nr. 1

Området gjeld bekkar i planområdet. Det er ikkje tillate med tiltak i vassstrengen som endrar bekkens naturlege løp.

5 Omsynsoner jf. PBL §12-6

5.1 SIKRINGSSONE, Pbl § 11-8 a

5.1.1 Frisiktsone

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

5.2 STØYSONE, Pbl § 11-8 a

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

5.2.1 Raud støysone

Raud sone H210_1 i tilknyting 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 tilknyting 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, Pbl § 11-8 a

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 overfløyming av vatn. Det skal ikkje byggast bygg i sona. Eksisterande bygg må ved søknad om tiltak vurdere flaumfare før utbygging.