

Detaljreguleringsplan for
Tjørnahaugen hyttefelt
gbnr. 70/2 i Vaksdal kommune

Reguleringsføresegner

Planid. Arkivsak i kommunen :

Utarbeidd av : **Arkitektbruket ans, 5701 Voss**

Datert : **16.12.2013** Revidert : **08.08.2014**

Sakshandsamar for Arkitektbruket : Ingebrigt Nesheim Sign. : 

Sakshandsamar i kommunen : Sign. :

Sakshandsaming :

- Vedtak om planstart : 07.11.2011 Sak FPØ-059/11
- Varsel om planstart : 20.01.2012
- Kunngjering om planstart : 26.01.2012
- Framlegg til reguleringsplan og føresegner daterte 16.12.2013
- Vedtak i Planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn 10.02.2014
- Utlegging til offentlig ettersyn frå den 20.02. til den 07.04.2014.
- Vedtak i Planutvalet den 02.06.2014 Sak 30/2014
- Vedtak i Kommunestyret den 16.06.2014. Sak 38.2014.
- Kunngjering av godkjend plan den 03.07.2014.

1. Generelt

- 1.1 Plankart og føresegner utgjør til saman planen.
- 1.2 Det regulerte området er, i medhald av Plan- og bygningslova § 12, avsett til følgjande føremål:

Byggje- og anleggsområde, § 12-5, 1. ledd

- Frittliggjande fritidsbustader

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, 2. ledd

- Køyreveg

- Parkeringsplassar

Grønstruktur, § 12-5, 3. ledd

- Naturområde

Bruk og vern av vassdrag, § 12-5, 6. ledd

- Friluftsområde i vassdrag

Omsynssoner, § 12-6.

- Bandleggingssone H 710_1 Forbod mot bygg og anlegg

2. Felles føresegner :

- 2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.
- 2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.
- 2.3 Dersom det under arbeid i feltet kjem fram uregistrerte fornfunn, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- 2.4 Nedgravde ledningar for el.forsyning, vassforsyning og avløpsanlegg kan førast fram i byggjeområda og i naturområda. Dersom det etter gravearbeid skulle oppstå skjemmande skade, pliktar den som står for arbeidet å syta for at skaden vert utbetra.

2.5 Byggjeavfall skal leverast til godkjend avfallsmottak.

3. Byggjeområde for fritidsbustader (jfr. PBL § 12-5, pkt. 1 og § 12-7)

3.1 I planområdet er det regulert inn 30 byggjeområde som tomter for frittliggjande fritidsbustader med tilhøyrande anlegg.

3.2 Som hovudregel kan det på kvar tomt førast opp bygningar med ei samla grunnflate på 100 m² inkl. overbygd terrasse. Grunnflata kan delast på inntil 3 bygningar.

På byggjeområdet B29 kan det førast opp ei vertikaldelt hytte med 2 einingar og ei samla grunnflate på 160 m². Det kan ikkje førast opp uthus / anneks på denne tomte.

Nokre av dei noverande fritidseigedomane er tidlegare bygde ut med areal som overstig maksimalgrensa.

Det kan ikkje reknast med at kommunen vil imøtekoma søknad om dispensasjon frå arealkrava dersom grunngjevinga er presedens.

3.3 Hytter skal plasserast med minimum 4 meter avstand til føremålsgrense. Bygningar med grunnflate inntil 15 m², kan plasserast med avstand minimum 2 m frå grense. For slike mindre bygningar må det liggja føre fråsegn frå nabo dersom avstanden til naboen si byggjegrense vert mindre enn 8 meter, og dei må førast opp i samsvar med brannforskriftene i Plan- og bygningslova.

3.4 Bygningar skal planleggjast og førast opp med vekt på god estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet.

Gavlur skal plasserast på bygningen sine kortsider. Største breidd på synleg, avsluttande gavlvegg er 7,6 meter. Mindre utbygg kan gå ut over denne breidda.

Hyttene skal vera i éin etasje, men dei kan ha hems. Maksimal høgd er sett til 6,0 meter rekna frå ferdig golv i 1. høgda til overkant møne.

Største høgd på synleg grunnmur skal vera 1,2 meter målt i vertikalprojeksjon frå ferdig golv i 1. høgda til terreng 1 meter frå grunnmur.

3.5 Hytter skal ha saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader. Mindre del av bygningar kan ha annan vinkel og anna form.

3.6 Bygningar skal vera kledde med stein eller trematerialar. Trekledning og listverk skal handsamast med beis i brun, svart eller grå farge, eller stå utan overflatehandsaming.

Takflater skal vera tekte med torv, tre eller skifer.

3.7 Det er ikkje tillete med større terrasse enn 25 m². Terrassar skal i størst

mogeleg grad leggjast ned på terrenget, og kan langs kantane raga maksimalt 1,0 meter over planert terreng.

Terrassar skal i utgangspunktet byggjast utan rekkverk. Der det av tryggleikssyn trengst sikring, skal rekkverksløyisinga byggjemeldast

- 3.8 Oppsetting av nye gjerde er ikkje tillete. Heller ikkje flaggstenger, skjemmande skilt, portalar o.likn.
- 3.9 Terrenget i byggjeområda skal i størst mogeleg grad behalda opprinneleg form og vegetasjon.
Skråningar og skjeringar i tilknytning til bygningar skal liggja på eiga tomt dersom det ikkje er gjort annan avtale med tilgrensande eigarar.
Eventuelle terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein.
Tekniske føringar i terreng som VA-leidningar og el.kablar kan leggjast på tilgrensande eigedomar.
- 3.10 Byggjesøknad skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1 : 500 eller større.
Prosjektering av situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 2.
Situasjonsplanen skal visa:
- plassering av hus med plan som viser tak og møneretning
 - høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane.
 - terrengplanering og terrengmurar med høgder.
- 3.11 Kvar hytteeining skal ha tilgang på 2 biloppstillingsplassar, ein i det felles parkeringsarealet på austsida av Bergsdalselva og ein inne i feltet.

4. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. PBL § 12-5, pkt. 2 og § 12-7)

4.1 Køyreveg :

- 4.1.1 Tilkomstvegen som fører inn i feltet kan nyttast til motorisert transport av grunneigar og av dei hytteeigarane som har andel i han. Vegen vert stengd med bom på austsida av Bergsdalselva.
Parkering langs vegen er ikkje tillete.
Vegen skal vera open for allmenn gangtrafikk.
- 4.1.2 Regulert vegareal har breidd 3 meter. Skuldrar, grøfter, skjeringar og fyllingar inngår i tilgrensande reguleringsføre mål. Etter at vegen er ferdig opparbeidd, skal grøfter, skråningar og fyllingar stellast til, dekkast med jord og såast til med grassort som høver.

Kjetil Rødland :

Detaljreguleringsplan for Tjørnahaugen hyttefelt gbnr. 70/2 i Vaksdal

4.1.3 Detaljert plan for kryssing av Bergsdalselva skal leggjast fram for NVE for godkjenning før søknad om byggjeløyve vert sendt til Vaksdal kommune og Voss kommune

4.2 Parkeringsplassar i hyttefeltet :

Dei tretti biloppstillingsplassane viste i planen skal fordelast slik :

Parkeringsareal A : Tomtene 1, 2, 3, 8 og 9.

Parkeringsareal B : Tomtene 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 og 15.

Parkeringsareal C : Tomtene 16, 17 og 18.

Parkeringsareal D : Tomtene 20, 24, 25, 26, 27 og 30.

Parkeringsareal E : Tomtene 21, 22, 23, 28 og 29 (2 stk)

Dersom nokre av hytteeigarane ikkje ynskjer å ta del i køyrevegen, vil dei respektive parkeringsplassane ikkje verta opparbeidde.

5. **Grønstruktur** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)

Arealet mellom hyttetomtene skal nyttast til naturområde til for hyttebrukarane og for ålmenta.

Området skal elles gje tilkomst til hyttene og det kan lagast til gangstiar. Traséar for desse vert fastsette av grunneigar.

Vegetasjonen i desse områda skal i størst mogeleg grad takast vare på, men avgrensa hogst for å skaffa utsikt og betra soltilhøve kan utførast i samråd mellom grunneigar og hytteeigar.

6. **Bruk og vern av vassdrag** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 6)

Areala skal brukast til rekreasjon og leik for for hyttebrukarane og for ålmenta

7. **Omsynssoner** (jfr. PBL § 12-6)

Bandleggingssone H 710_1 :

Langs Bergsdalselva er det i ei 15 meter brei stripe forbod mot bygningar og anlegg anna enn tiltak som fylgjer av vegkryssinga.

Voss den 16.12.2013

Revidert 08.08.2014

Ingebrigt Nesheim