

Føresegner

Reguleringsplan for del av gnr. 10, bnr. 1 og 7 m.fl., Svandalen

Sauda kommune

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjør saman med plankart datert 25.01.2016 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggjande fritidsbusetnad, veganlegg, parkering, skiløyper og friområde.

§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova

| <i>I.</i> | <i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i> | Kode | Areal (da) |
|-------------|---|------|------------|
| - | Fritidsbusetnad, BFF | 1121 | 160.07 |
| - | Uteopphaldsareal, BUT | 1600 | 0.69 |
| - | Næring (1300) kombinert med parkering (2080), SAA | 1900 | 3.36 |
| - | Skiløypetrasé, ST | 1420 | 4.11 |
| <i>II.</i> | <i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i> | | |
| - | Veg, SV | 2010 | 14.00 |
| - | Køyreveg, SKV | 2011 | 1.52 |
| - | Parkering, SP | 2080 | 5.29 |
| <i>III.</i> | <i>Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)</i> | | |
| - | Friluftsføremål, LF | 5130 | 108.31 |
| <i>IV.</i> | <i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i> | | |
| - | Frisikt, H140 | 140 | |
| - | Ras- og skredfare, H310 | 310 | |

Totalt areal innafor planområdet: 297.35

§2 Felles føresegner

- 2.1 Fritidsbustadane skal i samband med godkjenning av byggjesøknad kunne dokumentera hygienisk trygt og nok drikkevatt. Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innafør byggeområda, skal desse leggast i jordkabel.
- 2.2 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller anna stengsle som er til hinder for fri ferdsle i området, med unntak av gjerding for landbruksdrift. Området skal vere ope for beitedyr og for vedhogst.
- 2.3 Inngrep i terrenget skal revevegetast seinast eitt år etter avslutta anlegg. Det skal nyttast plantemateriale som er naturleg på staden så langt som råd er.
- 2.4 Mindre justeringar i veg-, parkeringsanlegg og festepunkt kan tillast. Før slike endringar vert iverksett må det gjerast avtale med grunneigar.
- 2.5 Det kan leggast vass- og avlaupsanlegg fritt innafør plangrensene, og det kan i samband med installasjonar for teknisk drift og vedlikehald førast opp frittstående bygg på inntil 15 m².

§3 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fritidsbustad, BFF1 – BFF12

- 3.1.1 Innafor områda kan det førast opp frittliggjande fritidsbustader inntil 140 m² BYA. Fritidsbustadane skal ikkje leggast til rette for utleigeining.
- 3.1.2 Fritidsbustadene skal byggjast med saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Der hytte vert liggjande i skråna terreng skal som hovudregel møneretninga liggje parallelt med kotelinene. Tillate maksimal gesimshøgde er 3.9 meter, og maksimal mønehøgde 6.3 meter målt frå topp grunnmur/ plate. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1.0 meter. Det er ikkje tillate å føra opp frittliggjande annekst/ uthus.
- 3.1.3 Det skal leggast til rette for 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustad. Areal for parkering kan skje innafør eigedomsgrensar/ festepunkt/ -tomt eller ved føremåla for parkering. Stadlege tilpassingar for dei private parkeringsanlegga ut over føremålsgransene kan gjerast i tråd med §2.4.
- 3.1.4 Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og med fargeval tilpassa naturen og eksisterande utbygging. Materialbruken skal hovudsakleg vere i tre. Kvitt og andre utprega fargar er ikkje tillate. Tak skal tekkast med torv, og støttemurar skal førast opp med naturstein.
- 3.1.5 Bygningar, terrassar o.l. skal ikkje plasserast nærare vegkant enn 4.0 meter, med unntak av tekniske anlegg med tilhøyrande bygg.

3.2 Uteopphaldsareal, BUT

- 3.2.1 Innafor området kan det gjerast mindre tiltak som fremjar friluftsliv, slik som oppføring av gapahuk, grillhytter o.l.. Området er felles for heile hyttefeltet.

3.3 Næring kombinert med parkering, SAA

- 3.3.1 Innafor områda SAA1 og SAA2 kan det førast opp bygg for drift og vedlikehald av hyttefeltet med tilhøyrande anlegg, og for næring tilknytt landbruk. Bygg skal byggjast og plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og med fargeval tilpassa

naturen og eksisterande utbygging, med ein total storleik pr. bygg på inntil 200 m2 BYA. Maksimal byggjehøgde(mønehøgde) skal liggje under topp gulv på eksisterande hytte innafor BFF11.

- 3.3.2 Innafor områda kan det i tillegg leggjast til rette parkering for tilkomst til friområda i nærområdet.

3.4 Skiløypetrasé, ST

- 3.4.1 Område omfattar trasé for skiløype, og det kan gjerast stadlege tilpassingar i terrenget. Traséen skal kunne sporleggjast med tråkkemaskin, og det kan føretakast mindre justeringar i traséen.

§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg, SV

- 4.1.1 Hovudtilkomst1, 2 og 3 er felles for hyttefeltet, andre med rettar i vegen, og som næringsveg for hovudbruket.
- 4.1.2 Veg SV1 – SV18 er felles for hyttefeltet, andre med rettar i vegen, og som næringsveg for hovudbruket. Veganlegg som kryssar skiløypetrasé, ST skal ikkje vinterbrøytast.

4.2 Køyreveg, SKV

- 4.2.1 Innafor områda skal det tilretteleggjast for avkjørslar og vidare tilkomst fram til kvar einskild eigedom, festepunkt eller festetomt. Køyreveggar som kryssar skiløypetrasé, ST skal ikkje vinterbrøytast.

4.3 Parkering, SP

- 4.3.1 SP1 er felles vinterparkering for 10/1/10, 10/2, 10/4, 10/7/1 og festepunkt B. Sommartid kan vinterparkeringa for desse hyttene nyttast av øvrige brukarar av feltet.
- 4.3.2 SP2, SP3, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9 og SP10 er felles parkering for brukarane av hyttefeltet, med fortrinn for hytter med eksisterande rettar i desse.
- 4.3.3 Innafor SP4 skal det sikrast to parkeringsplassar for hytte 59, samt andre med eksisterande rettar i denne.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsføremål, LF

- 5.1.1 Områda skal framstå som i dag, men det kan gjerast mindre endringar i terrenget i høve til leingi av overvatn og avsetjing av områder for snøopplag.

§6 Omsynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Frisikt, H140

- 6.1.1 Innafor områda skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over primærvegens køyrebane.

6.2 Ras- og skredfare, H310

- 6.2.1 Det er forbod mot oppføring av bygningar for varig opphald innafor område for sørpeskred, H310_01 – H310_03. Det kan tillatast oppføring av gapahuk, grillhytter o.l..
- 6.2.2 Innafor områda for snøskred, H310_12 kan det førast opp ein fritidsbustad på gnr. 10 bnr. 21.

Fritidsbustaden må vere prosjektert til å tole laster på 30 kPa. Det skal ikkje leggjast uteareal på oppsida av fritidsbustaden innafor fareområdet.

§7 Rekkjefølgjekrav

- 7.1 Det er krav til situasjonsplan i 1:500 ved byggjesøknad som syner:
- Plassering av bygg og anlegg
 - Interne vegar og parkeringsareal
 - Minimum to terrengprofilar med innteikna bygg
- 7.2 Før utbygging innafor BFF9 og BFF10 skal det føreliggja ein godkjent teknisk plan for desse områda.

Revidert: 04.04.2017 Omega Areal AS