

Reguleringsføresegner for

## **Detaljregulering for Skårastølen hyttefelt**

**Plan id : 2011002**

**Gnr. 42 bnr. 8**

**Slettedalen**

**Sauda kommune**

Dato for kommunestyret sitt vedtak: 01.04.2020

Dato for revisjon av plankart : 20.04.2020

Dato for revisjon av reguleringsføresegner: 23.04.2020

Begge revisjonar er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak.

---

Desse føresegnene gjeld innanfor det området som er vist med plangrense på plankartet. Planen er ein detaljplan ( jfr. Pbl (plan og bygningslova) § 12 -3). Desse føresegnene utgjer saman med plankartet dagsett 20.04.2020, plan for detaljregulering for området.

Planen omfattar desse reguleringsføreemåla:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr 1)
    - Fritidsbusetnad (sosikode nr 1121) BFR , tre område H1,H2 og H3.
  2. Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr 2)
    - Privat kjøreveg (sosikode nr 2011) SKV 1, SKV 2
    - Private parkeringsplass (sosikode 2082) SPP 1, SPP 2, SPP 3
    - Privat traktorveg/Skiløype (sosikode 2800) SKF
  3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)
    - Naturområde (sosikode nr 3020) GN, fire område.
    -
  4. Hensynssoner (Pbl §12-6)
    - Fareområde snøras, steinsprang (sosikode 310)
    - Fareområde El anlegg (sosikode 370)
1. FELLESFØRESEGNER
- 1.1 Rekkefølgjekrav:

Før bygging av hytter tar til skal adkomstvegen frå Berdalsbrua vera forlenga fram til parkeringsplass SPP1 og denne plassen skal vera opparbeidd. Det same gjeld overvasskanalen og det skal dokumenterast sikker vassforsyning.
  - 1.2 Det kan leggjast inn elkraft på hyttene med jordkabel frå trafo som vil liggja ved høgspenmast fareområdet.

- 1.3 Hyttene skal ha utsleppsfriske ( t.d. biologisk) godkjende klosett. Det skal lagast plan for vassforsyning og gråvassutslepp for heile feltet. Planen skal godkjennast av Sauda kommune før utbygging tar til.
  - 1.4 Alt avfall frå hyttene skal både sommar og vinter leverast til kommunal oppsamlingsbu på Minnehaugen.
  - 1.5 Hyttetomtene kan inngjerast. Maksimalt inngjerda areal er 700 m<sup>2</sup>.
  - 1.6 Bygg og anlegg skal liggja lett i terrenget utan store terrenginngrep.
  - 1.7 Det må ikkje tilførast planter eller tre som er framand for den naturlege vegetasjonen i området. I områda mellom hyttetomtene kan dagens bjørkeskog tynnast ut. Snauhogst er ikkje tillate.
  - 1.8 Beitedyr skal ikkje kunne ta skade av tiltaka i planområdet
  - 1.9 Mindre justeringar i veg- og parkeringsanlegg kan tillatast. Det same gjeld plassering og storleik på hyttetomtene så lenge tomte ligg innanfor reguleringsføre mål.
  - 1.10 Før utbygginga av planområdet bør det utarbeidast ein utbyggingsavtale for krysset Slettedalsvegen/FV520 mellom utbyggjar, Sauda kommune og eventuelt vegeigar. Innhaldet av denne avtalen skal avtalast mellom utbyggjar, Sauda kommune og eventuelt vegeigar.
2. BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr 1)
- Hytter (Fritidsbusetnad) BFR
- 2.1 Innanfor planområdet kan det oppførast 23 frittliggjande hytter. Hyttene er fordelt på tre ulike hyttefelt som vist på plankartet.  
H 1 : 10 hytter ( nr 14 – 23)  
H 2 : 2 hytter ( nr 1 -2)  
H 3 : 11 hytter ( nr 3 -13)
  - 2.2 Avstand mellom hyttene skal vera minst 30 m. Byggegrensa frå senter veg, traktorveg/skiløype skal minst vera 10 m.
  - 2.3 Kvar hytte kan ha inntil 700 m<sup>2</sup> tomt – punktbeste, festetomt eller salstomt.
  - 2.4 Hytter og boder skal ikkje plasserast på toppar eller areal som gir skjemmande landskapsverknad.
  - 2.5 På kvar tomt kan det oppførast ei hytte med på inntil 100 m<sup>2</sup> (BYA, bebygd areal). Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje inngå i dette arealet.
  - 2.6 På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2,5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus vert bygd som tilbygg til hytta, kan møne og gesims høgde vera same som for hytta. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.
  - 2.7 Bygga skal ha saltak med takvinkel på 25 – 35 grader.
  - 2.8 Gesimshøgda kan vera inntil 3,9 m og mønehøgde inntil 6,3 m målt frå gjenomsnittleg planert terreng. Det vert ikkje tillate med opphengde balkongar.
  - 2.9 Arealet rundt hytta som blir planert (plen), kan maksimalt vera 150 m<sup>2</sup> inkludert terrasse.
  - 2.10 Det kan byggjast terrasse på inntil 30 m<sup>2</sup> som heng saman med hytta.
  - 2.11 Dersom det blir brukt søylefundament, skal mellomromma dekkast med naturstein eller anna naturmateriale av omsyn til beitedyr og estetikk. Maksimal søylehøgde, også for terrasse, er 1 m.
  - 2.12 Fasadane skal vera i tre eller naturstein og ha mørke jordfargar/naturfargar.

- 2.13 Dersom taktekkinga ikkje er torv, skal det vera tre eller stein med matt overflate.
- 2.14 Det kan opparbeidast stiar frå parkeringsplassane til dei hyttetomtene som ikkje har avkjørsel frå veg. I byggetida kan desse stiane vera traktorveggar for transport av material fram til hyttene.
3. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr 2)
- 3.1 Kjøreveg til hyttene er på sommartid via privat veg frå brua over Berdalselva. Innan reguleringsplanen kan 13 tomter få kjøreadkomst frå dei interne vegane SKV 1 og SKV 2. Dette gjeld 7 tomter (nr 14-20 ) i område H1, 2 tomter( nr 1 og 2) i område H2 og 4 tomter( nr 3-6 ) i område H3. Andre tomter får adkomst via stiar frå parkeringsplassane. Vinteradkomst er skiløypa «Slettedalen Rundt» frå brøyta parkeringsplass på Minnehaugen
- 3.1 Det skal opparbeidast minst 2 parkeringsplassar pr hytte. Parkeringsplassane kan liggja på eiga tomt eller på private parkeringsplassar, SPP1, SPP2 og SPP3 Vinterparkering er på parkeringsplass på Minnehaugen.
- 3.2 Om vinteren er traktorvegen og kjørevegen til Berdalsbrua ein del av skiløypa rundt Slettedalsvatnet.
- 3.3 Overvass-systemet skal dimensjonerast for 200 års flaumen i følgje rapport om skred/ras og flaum for Skårastølen hyttefelt. Sikkerhetsklassen er F2 (TEK 17).
4. GRØNTSTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr 3)
- Naturområda. GN, 3 stk.
- Områda skal vera opne for allmenn ferdsel.
- Naturområda består for det meste av myrområde. Naturtypen skal bevarast.
- Overvasskanalen skal byggjast i områda for å ivareta dei auka nedbørsmengder i framtida og gjera området meir lettbrukt.
- Prefabrikerte avløpsreinseanlegg for gråvatn kan byggjast.
- Det kan etablerast stiar gjennom området.
- I vestre del ligg eit utsiktspunkt. I tilknytting til dette kan det lagast felles grillplass og eit mindre område for ballspel.
- Området kan tilretteleggjast for skileik om vinteren.
5. HENSYNSSONER (Pbl §12-6)
- Dette er ei 45 m breid sikringssone i det austre naturområdet GN.
- Sona ivaretar tryggleiken til hyttene med omsyn til steinsprang og 1000 års skredet for snø. Sikkerhetsklassen er S2 (TEK 17)
- 30 m av sona er og fareområde for El anlegg (høgpentlina frå Kleiva Kraftstasjon).