



Kommunedelplan for Nørdalen: Føresegner og retningslinjer

Høyringsforslag 01.03.19	1. gongs handsaming 13.03.19 (FS-012-19)
Revidert 25.06.19	
Revidert 24.04.20	Revisjon etter avgrensa høyring (FS-036/19)

Kommunedelplan for Nørdalen

Arealdelplan for Nørdalen

Del av kommuneplan for Fjord kommune

Høyringsforslag 01.03.19 Første gongs handsaming 13.03.19 (FS-012/19)

Rev. 25.06.19

Rev. 24.04.20 etter avgrensa høyring (FS-036/19)

Føresegner og retningslinjer



Innholdsfortegnelse

INNLEIING	0
I. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER	1
1 RETTSVERKNAD	1
2 KRAV TIL REGULERINGSPLAN	1
3 UTBYGGINGSAVTALAR.....	1
4 TEKNISK INFRASTRUKTUR, KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSTRYGGLEIK	2
II. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	2
5 OMRÅDE FOR BUSTADER.....	2
6 OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER	2
7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)	4
III. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER FOR OMSYNSSONER	4
8 SIKRINGSSONER, BEVARING, BANDLEGGING OG AKTSEMDSOMRÅDER.....	4
9 TEMAKART	5

Innleiing

Arealdelplan for Nørdalen i Fjord kommune består av plankart, temakart, planomtale med konsekvensutgreiing og føresegner med retningslinjer.

Føresegnene ligg til grunn for kommunen si behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene fyller ut føresegnene og angir viktige omsyn og vurderingstema for saksbehandlinga. Retningslinjene utfyller føresegnene og peikar på viktige omsyn og vurderingstema for saksbehandlinga, og er i dette dokumentet vist i kursiv saman med dei føresegnene dei fyller ut.

I. Generelle føresegner og retningslinjer

1 Rettsverknad

§ 1.1 Rettsverknad

Heimel for føresegnene er plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-5 og 11-9 til 11. Føresegnene og plankartet er etter vedtak i kommunestyret juridisk bindande dokument som er styrande for alle nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

Planen skal sikre bruk og vern av naturgrunnlaget og klarlegge utbyggingsmønsteret i planområdet i eit langsiktig perspektiv.

I byggeområda og i eit område 100m langs Stordalsvassdraget skal ikkje arbeid og tiltak etter pbl. § 1-6 skje før det ligg føre reguleringsplan. Det same gjeld frådelling av eigedom til slike føremål.

Eldre reguleringsplanar, bebyggelsesplanar, og disposisjonsplanar er framleis gjeldande, men arealdelplanen gjeld framfor eldre planar dersom desse ikkje samsvarar. Tilsvarande vil framtidige vedtak av reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar gjelde framfor arealdelplanen i den utstrekning dei strider mot arealdelplanen.

2 Krav til reguleringsplan

§ 2.1 Utbyggingsområder

For utbyggingsområder skal det ligge føre detaljreguleringsplan før tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, j, l og m kan finne stad.

§ 2.2 Råstoffutvinning

Før nye område med råstoffutvinning vert tekne i bruk, eller ved utvidingar av eksisterande massetak, skal det ligge føre vedteken reguleringsplan.

§ 2.3 Reguleringsplan skal vise:

- Antal einingar innanfor byggeområdet
- Utnyttingsgrad, BYA, møne- og gesimshøgde, takvinkel
- Samleveg, tilkomstveg, parkeringsareal tilsvarande 2 plassar pr. brukseining
- Hovedløypenett og tilkomstløyper til dette
- Tomteinndeling med byggegrenser
- Allmenn rett til fri ferdsel langs vatn og vassdrag skal ivaretakast med eit 100m ubebygd belte
- Området skal tilknyttast offentleg nett når det evt. vert bygt
- At tiltaket har tilgang på tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet

3 Utbyggingsavtalar

§ 3.1 Generelt for utbyggingsavtalar

Utbyggingsavtalar mellom Fjord kommune og private utbyggjarar skal mellom anna sikre gjennomføring rekkefølgekrav, realisering av ikkje-kommersielle tiltak som til dømes tilrettelegging for løyper, turstiar, opparbeiding og vedlikehald av turstiar, og skal utarbeidast etter mal vedtatt i planutvalet (PS18/10, 30.06.10). Kravet om utbyggingsavtale gjeld ikkje for tomter avklara i reguleringsplanar med ikrafttreding før 17.09.2008 (KS31/08).

Retningslinje:

Før det vert gjort vedtak av reguleringsplan for utbyggingsområde skal det ligge føre godkjent utbyggingsavtale jfr. pbl. § 17. Også ved mindre utbyggingar (dispensasjons/delingssøknader/byggjesøknader) bør det ligge føre utbyggingsavtale, om ikkje særlege tilhøve tilseier at det skal fråvikast. Søknad med grunngjeving sendast til kommunen for vurdering og endeleg vedtak gjerast av planutvalet.

4 Teknisk infrastruktur, klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnstryggleik

§ 4.1 Føresegner for veg

Reguleringsbreidder og køyrebanebreidder

Hovudveg inn til hyttefelt: Reguleringsbreidde 10 m, køyrebanebreidde 6 m

Samleveg internt i felt: Reguleringsbreidde 9 m, køyrebanebreidde 5 m

Veg til grupper av tomter: Reguleringsbreidde 7m, køyrebanebreidde 4 m

§ 4.2 Forhold til rammeplan for avkøyrslar

For fylkesvegar gjeld Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar slik:

Fylkesveg 650: Streng haldning til avkøyrslar spørsmål

Fylkesveg 101: Mindre streng haldning

§ 4.3 Vegetasjonsbelte langs vassdrag

Bekkar og elver skal ha tilstrekkeleg kantvegetasjon jf. Vannressursloven § 11.

§ 4.4 Flaumfare

Det skal ikkje gjerast tiltak 100 m frå større elvar som Stordalselva eller 20 m frå sideelvar utan at det føreligg fagkyndig vurdering av flaumfare. Med sideelvar meinast her vassløp med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km².

§ 4.5 Støy

Miljøverndepartementet sin retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 skal leggest til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Tabell 3 i T-1442 skal gjelde for støyfølsame bygningar. I tillegg skal Temakart 1: Støysoner langs hovudvegnett i Nørdalen (14.06.19) leggest til grunn ved vurdering av støypåverknad og behov for utgreiingar.

II. Føresegner og retningslinjer for arealformål

5 Område for bustader

§ 5.1 Friareal og leikeområde

I bustadområda skal det vere avsett høveleg friareal og leikeareal, i tillegg skal der vere parkeringsareal tilsvarande 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

6 Område for fritidsbustader

§ 6.1 Generelt for fritidsbustader

Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i tunform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Det er kun tillatt med 1 bueining pr. tomt. Tilleggsbygg kan vere uthus, annek, garasje.

For utbyggingsområde skal totalt bebygd areal (BYA) ikkje overstige 20 % av tomtestorleiken, opp til maksimalt 200 m². Største bygg kan maksimalt vere 150 m² BYA.

Retningslinjer:

Eigedoms- eller festetomter skal normalt ikkje ha større areal enn 1 dekar.

§ 6.2 Fritidsbustader med høgare utnytting

Delar av enkelte hyttfelt/område kan tillast utbygt med leiligheiter/rekkehus i inntil 2 etasjer der som dette er avklara gjennom reguleringsplan. Minimum 4 bueiningar pr. bygning. Mønehøgde maks. 7 m. Bebygd areal (BYA) maks. 180 m². Elles gjeld bestemmelsar for hytteområda.

§ 6.3 Utforming og materialbruk

Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøre saltak) med takvinkel mellom 22-34 grader. Saltaket skal ha mønet parallelt med høgdekotene og i bygninga si lengderetning. Andre takformer og takvinklar kan tillast etter individuell vurdering gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

Taktekke skal vere naturmateriale (torv, stein eller tre). Solceller på tak kan tillast etter søknad om desse er diskre og utforma/plassert med omtanke.

Hovedfarge på bygningane skal vere i mørke naturfargar. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerer med hovudfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovudbygninga.

Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 6,5 m. Det skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu og hems er tillatt. Bruksarealet på hems kan maksimalt utgjere inntil 50% av bruksarealet i 1. etasje. Terrasse og grunnmurhøgde skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng.

Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt. Mest mogleg av tomt og vegetasjon skal takast vare på, slik at tomta har naturpreg. Tomtene skal kun ha stadeigen vegetasjon. Bruk av asfalt og belegningstein i betong og liknande på tomta er ikkje tillate.

Terrasse maksimalt 34% av husets bruksareal (BRA).

Inngjerding av fritidshus er ikkje tillate. Det kan likevel setjast opp gjerde framfor inngangspartiet slik at beitedyr vert hindra i å kome inn ved inngang og evt. terrasse.

Utandørs radio- og tv- antenner og liknande innretningar skal ha diskre fargeval og plasserast med omtanke. Flaggstenger er ikkje tillate å oppføre.

Straumaggregat skal monterast i tilstrekkeleg støydempa aggregathus slik at det ikkje vert til plage for andre.

Tilførsel og fordeling av straum skal skje ved jordkabel.

Retningslinjer:

Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Det vert elles anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsetting (naturstein).

§ 6.4 Bestemmelsar om utslepp for nye og eksisterande hytter/fritidsbygningar.

Felles avløpsanlegg for eit område skal nyttast. Hyttene/fritidsbygningane skal tilknyttast offentleg nett når dette evt. vert bygt ut.

Tett tank kan unntaksvis/mellombels nyttast dersom ein stettar fylgjande krav:

- Toalettet skal vere vassparande
- Tanken må vere minimum 6 m³
- Tanken skal tømast kvart år.
- Tanken skal ikkje plasserast meir enn 6 m lavare og ikkje meir enn 40 m frå vegen den skal tømast frå.
- Bestemmelsane i føresegner for tøming av slamavskiljar, tette oppsamlingstankar for avlaupsvatn m.v. vert følgde.

§ 6.5 Drikkevassforsyning

Drikkevassforsyning skal sikrast slik at ein får eit hygienisk trygt drikkevatt til hus og hytter/fritidsbygningar.

§ 6.6 Tilknytning til infrastruktur

PBL 2008 § 27-1 og 27-2 skal gjelde fullt ut for fritidsbygningar i heile planområdet i samsvar med § 30-6.

7 Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)

§ 7.1 Generelle føresegner

I området er det tillate med tradisjonelt jord- og skogsbruk. Det kan berre oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknytning til stadbunden næring. Vedlikehaldsarbeid på eksisterande bygg, anlegg og installasjonar er tillate. Ny busetnad skal vurderast ut frå mogleg restaurering av eldre busetnad, samt behovstilknytning til stadbunden næring.

Ved ny busetnad, og ved restaurering av eksisterande, skal ein ha ei utforming i storleik og form som er tilpassa hovudtrekka i den eldre bustaden.

Sætrestølane (markert H560_S) og kulturlandskapsområde er vurdert som viktige kulturhistoriske landskapsområde. Stølane Kvitlane og Pusken er gjennom KS-084/15 underlagt bygge- og deleforbod (§ 13-1 Midlertidig forbod mot tiltak) i forbindelse med at områda skal gjennom reguleringsplanlegging. Dette forbodet vil bli oppheva ved vedtak av reguleringsplan for områda. For desse stølane kjem i tillegg «Registrerings- og planarbeid for vidare utvikling av setreområda Puskjen og Kvitlane, 2001».

Innanfor område merka LNF1 er det ikkje tillatt med tiltak eller t.d. opparbeiding av stiar, løyper og vegar utanom vedlikehald av eksisterande stiar og tiltak. Løypenettet som er lagt inn i plankartet skal kunne merkast og skiltast. Vinterløypene kan preparerast maskinelt og naudsynt rydding og tilrettelegging for løypenettet kan utførast.

III. Føresegner og retningslinjer for omsynssoner

8 Sikringssoner, bevaring, bandlegging og aktsemdsområder

§ 8.1 Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatt og Område for grunnvassforsyning (H110 og H120)

Nedslagsfelt for Ørvatnet, Dyrdalselva og grunnvassbrønn i Fokhauglia er markert med sikringssone etter bestemmelsane i vassdragslova jfr pbl § 11-8 a. I områda vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate, jf. Drikkevassforskrifta § 4.

§ 8.2 Ras og skredfare (H310)

Før det kan gjevast løyve til etablering av ny bebyggelse må det ligge føre fagkyndig utgreiing og dokumentasjon på tilstrekkeleg tryggleik.

Innanfor planområdet er aktsemdskartet for Snøskred og steinsprang (NGI) brukt, og der dei ikkje er dekkande er det nytta dei landsdekkande karta for Steinsprang, Snøskred (NVE) samt aktsemdskarte for Jord- og flaumskred (NVE).

Aktsemdsonene er justert slik at dei områda som ligg utanfor reell skredfare etter ei vurderinga til Einar Anda, er teke ut av sona.

§ 8.3 Faresone høgspenningsanlegg (H370)

Med bakgrunn mogleg fare knytt til magnetfelt med styrke over 0,4 µT er det krav om utgreiing av eksponering frå magnetfelt før det vert gjeve løyve til tiltak på eksisterande bebyggelse, eller oppføring av nye boligbygg, skular, barnehagar eller andre sårbare bygg.

§ 8.4 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap generelt (H570, H730)

Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Innanfor område angitt som omsynssone kulturminne/kulturmiljø er det ikkje løyve til riving av bebyggelse/anlegg, frådelling eller bygge- og anleggstiltak, før dei kulturhistoriske verdiane er nærare kartlagt og eventuelt sikra gjennom føresegner i ny område- eller detaljregulering.

Bandlagte kulturminner (H730)

Området inneheld automatisk freda kulturminner. Desse kan enten vere synlege eller skjult under markoverflata. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikkje tillat utan dispensasjon frå kulturminneloven.

Trollkyrkjegarden, delar av Dyrdalen og tunet på Jøsvoll er bandlagt etter lov om kulturminner, og det vert ikkje gjeve løyve til frådeling, riving, eller bygge- og anleggstiltak før dei kulturhistoriske verdiane er kartlagt og uttale frå kulturavdelinga ved fylkeskommunen er innhenta. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikkje tillatt utan dispensasjon frå kulturminnelova.

Retningslinjer:

Det skal leggast vekt på å bevare opphavleg stil og materialbruk.

§ 8.5 Omsynssone friluftsliv (H530)

Innanfor området skal friluftslivinteresser vere dominerande, og det skal ikkje gjerast tiltak som kan redusere området sin verdi som friluftsområde.

§ 8.6 Bevaring naturmiljø (H560)

Områda er registrert som naturmiljø av verdi A (svært viktig) eller B (viktig). Tiltak og inngrep som kan utgjere fare for skade på naturmiljø er ikkje tillate og ein må ved alle typar aktivitet ta hensyn til naturmiljøinteressene.

§ 8.7 Bandlegging etter lov om naturvern (H720)

Seljebotn naturreservat er freda ved kgl. res. v 13.12.1996 under namnet Seljebotsmyrane naturreservat» Trase for turveg gjennom Seljebotsmyrane naturreservat er kun for løyper på snø. Det er ikkje tillate å opparbeide turveg på barmark.

9 Temakart

§ 9.1 Temakart 1: Støysoner langs hovudvegnettet i Nørdalen (14.06.19)

Før det vert gjeve løyve til støyfølsame tiltak innanfor aktsemdssonene i temakart for Støysoner må det ligge føre vurdering av støytilhøve.

§ 9.2 Temakart 2: Reguleringsplanar som framleis skal gjelde. Juridisk bindande kart.

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist på temakart 2.