

# Detaljregulering for Kreksa hyttegrend

---

## Reguleringsføresegner, detaljregulering

PlanID 1524 - 201803

### 1. Siktemålet med planen

---

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende føresegner er:

- å gi rammene for utbygging av hytter på eigendomen på ein slik måte at opplevinga av natur- og kulturlandskap blir tatt i vare både for den enkelte hytteeigar og for fellesskapet.
- å disponere eigendomen på ein høveleg måte for dei ulike hovudbruksformåla byggeareal og friluftsførmål.

### 2. Felleføresegner for heile planområdet

---

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
  - Bruk og utnytting av areala ta omsyn til at friluftsliv og rekreasjon er hovudattraksjonen ved planen, og dei ubebygde areala skal halde på karakteren av samanhengande skogsnatur.
  - Dalsida på Omnås og Gjerde dannar ein fondvegg i dalrommet. Det skal takast omsyn til den visuelle fjernverknaden ved utbygging og drift av området.
  - Framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel lagt i vegtraseen.
- *Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)*
  - Det skal takast særleg omsyn til eksisterande landskap, vegetasjon, stadeigne vekstar og tre nær inn mot omsynssonen for naturmangfald.
  - Skjøtsel av skogen skal og skje på måtar som tar omsyn til rekreasjonsverdien og slik at skogvegetasjonen får funksjon som eit visuelt skjermende verkemiddel både internt i hytteområdet og i høve fjernverknad. Stadeigne tre med stammediameter på over 80cm skal takast vare på.
  - Det er ikkje registrert fornminner eller kulturminner i området. Men ein skal vise merksemd i høve slike funn i all planlegging og annleggsverksemd i området. Kjem ein over slike spor, skal rett mynde koplast inn.
- *Samfunnstryggleik (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)*
  - Kommunen kan i spesielle høve, ved til dømes nasjonale kriser, legge avgrensing i bruken av området.

## 3. Føresegner for arealformål Fritidsbustader

---

### 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt B1, B2, B3)

- *Grad av utnytting er vist i plankartet, og er sett til 20% (§ 12-7 nr. 1)*
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*
  - Vegføring og bygningar skal plasserast slik i terrenget at ein unngår terrenginngrep og utfyllingar med avvik på inntil 1,5 meter frå opphavelig terreng. Dette skal vere førande ved utstikking av veg og byggetomt.
  - *Det skal settast av parkeringsplass for ein til to biler på kvar eigedom. Desse skal etablerast som ei forlenging av tilkomstvegen inn til eigedomen, og skal ha ei totalbreidd som ikkje overskrider 3 meter.*
  - *Det er felles renovasjonsanlegg i samband med Omenås hyttegrennd. Det er ikkje høve til å lagre avfall utomhus ved fritidsbustaden.*
- *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggjesakshandsaminga (§ 12-7 nr. 12)*
  - Ved søknad om bygging av hytte skal det leggjast ved situasjonsplan min.1:1000 som gjer greie for heile eigedomen inkludert utnytting av ubygd del. Situasjonsplanen skal vise tilkomst, disponering av uteareal med opphaldsplassar og plassering både av hytta og mogleg framtidig uthus/ annekst/ garasje.
  - Søknaden skal gjere greie for høgder og utforming av bygningane og skal vise reelle inngrep og endringar i terrengforma. Ei supplerande snitt-teikning skal på ein god måte vise bygning og ferdig terreng i høve til kringliggjande situasjon. Også i høve opphavleg terreng og eventuelle verknader for utsikt frå bakanforliggjande nabotomt.
  - Ved behandling av søknaden skal det dokumenterast i 3D-modell/ fottomontasje at bygningane får eit bygningsvolum i tråd med krav om utforming (§12-7nr.1), og at kvart byggeområde står fram som eit harmonisk heile.
  - Det skal utarbeidast VA-plan for heile feltet, og denne skal samordnast med hyttefeltet mot aust, Omenås Hyttegrennd. VA-anlegget skal stette krava i drikkevassforskrifta. Viser til punkt 5 for rekkefølgekrav.
- *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
  - Kvar tomt kan byggast ut med ei hytte og eventuelt frittliggjande annekst/ garasje.
  - Plankartet viser plassering av hovudbygningen på tomte. Hyttene skal plasserast på naturlege hyller og flater innom byggetomte, for å unngå skjeringar og utfyllingar. Den illustrerte plasseringa skal vere retningsgivande for byggesaksbehandlinga, men dei naturgitte føresetnadane må vurderast i kvar byggesak.
  - Utnyttingsgrad for tomtene kan vere inntil 20% bygd areal (BYA). Innanfor denne ramma for utnyttingsgrad kan annekset / garasje oppførast med bruksareal BRA inntil 25 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad og høgder skal reknast ut som vist i Miljøverndepartementet sin publikasjon "Grad av utnytting, Veileder til Tekniske forskrifter".
  - Hytta kan vere i ein etasje med gesimshøgde inntil 4,0m og mønehøgde inntil 6,5m over gjennomsnittleg terrengnivå. Det er høve til å bygge (loft) med gesimshøgde inntil 5,5m og mønehøgde inntil 6,5m. Annekst / garasje kan ha gesimshøgde inntil 4,0 og mønehøgde inntil 5,5m.
  - Hovudbygningen skal orienterast med lengderetning og møne langsmed terreng. Hyttene si hovudform skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, men delar av

bygget kan ha takvinkel ned til 20 grader. Andre løysingar for orientering og takform kan godtakast, men løysinga må då dokumenterast og grunnjevast i søknaden, særleg med omsyn til nærliggande hytter og fjerneverknad. Oppbygg i takflata, arker og liknande vendt ut mot dalen skal ha ein underordna karakter i høve til hytta si hovudform.

- Anneks / garasje kan orienterast med møne på tvers av terrenget dersom denne ikkje har ei møne og gesimshøgde høgare enn hovudbygg. Den skal og vere plassert bak sørlegaste fasadeline til hovudbygget.
- Hyttene skal som hovudregel ha ytterkledning av tre-panel, eller lafta tømmer. Taktekking og ytterkledning skal ha nøytrale fargar. Eventuell torvtekking skal tilpassast stadeigen vegetasjon.
- Terrasser, verandaer og plattingar må ikkje få ei dominerande form. Utvendige opphaldsplassar skal i hovudsak leggast på terreng, og under 1 meter over eksisterande terreng.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):*
  - Tilkomst til kvar eigedom er vist med pil i plankartet, og skal etablerast slik i terrenget at ein unngår terrenginngrep og utfyllingar med avvik på inntil 1,5 meter frå opphavelog terreng.
  - Det er ikkje høve til å gjerde inne eigedomane. Eventuelle gjerder som kan oppførast er mindre forlengingar av eit terrasserekkverk mot til dømes eit anneks.
  - Ubygd del av tomtene skal ha karakter av ope naturlandskap med stadeigen vegetasjon utan inngrep eller faste installasjonar.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
  - *Tilkomstveg kan opparbeidast med inntil 5,0m breidde. Køyrebana skal ha maks breidd 4,0m, med skulder inntil 1,0 meter på kvar side. I svingar kan breidda aukast til 6 meter.*
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
  - Vegane skal ha grusdekke og skal opparbeidast med nødvendig standard for vinterbrøyting.
  - Stigning på hovudtilkomstveg, VEG 1, skal vere maksimalt 1:20. Sideveg, VEG 2, skal ha maksimal stigning på 1:12.
  - Eventuelle støttemurar skal vere i naturstein. Skjeringar og fyllingar skal utførast med omtanke for naturterrenget og skal stellast til på ein slik måte at stadeigen vegetasjon raskt kan gro til. Det skal leggast vekt på å få til ein naturleg overgang i terrenget ved overgangen frå køyrebane til den gamle setervegen/ turvegen i friluftsområdet. (*§ 12-7 nr. 1 og 4*).
- Trafikkregulerande tiltak (§ 12-7 nr. 7)
  - Parkeringsplassen P1, skal nyttast til gjesteparkering for eigedomane B1, B2 og B3.
  - Trafikkområda skal vere felles (§ 12-7 nr. 14). For eigedomane i B1, B2 og B3 som har vedlikehaldsplikt. Trafikkområdet skal vere offentleg tilgjengeleg, og sikre tilkomst gjennom området til kringliggande LNF og friluftsområde
- Det er ikkje høve til å etablere egne vass- og kloakkløysingar. Det skal byggast fellesanlegg for vatn og kloakk, som skal samordnast med tilgrensande hytteområde. Dette skal dimensjonerast og utformast i høve drikkevassforskrifta og kommunalt regelverk.

- Felles gangveg:
  - Gangveg mellom tilkomstveg og den gamle setervegen skal tilpassast setervegen, og vere open for almen ferdsel. Det er ikkje lov å sette opp grind over vegen, eller gjerde langs vegen.

### 3.4 Grøntstruktur (§ 12-3)

Fellesføresegner for friområde (felt F1, F2 og F3)

- Formålet skal ikkje vere til hinder for ordinær, tradisjonell utmarksdrift, som til dømes utmarksbeite. Skogen skal forvaltast gjennom varsam drift på ein slik måte at landskapet sin karakter blir tatt i vare. Granhekkar som tidlegare har vorte planta langs eigedomsgrenser i området skal tynnast ut, eventuelt fjernast heilt til fordel for stadeigen lauvskog og furu. (§ 12-7 nr. 2)
- I arealet som er omfatta av omsynssone er det særlege aktsemdregler (§ 12-7 nr. 9)

## 4. Føresegner til omsynssoner (§11-8)

---

### 4.1 Sikrings-sone (§ 11-8 a) (frisiktsone)

- Innanfor dette arealet skal det ikkje settast opp konstruksjonar som hindrar fri sikt høgare enn 0,5m over eit tenkt plan mellom vegbanene.

### 4.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone R1)

- Omsynssone R1, er del av område omfatta av registrert viktig hagemark i Naturbase. I området skal ein unngå inngrep, og arealet skal forvaltast i høve naturmangfaldslova §§ 8-12.
- Det er ikkje høve til å utføre uttynning, felling av tre eller annan vegetasjon, utan i samråd med forvaltningsmynde.
- Området er viktig natur og rekreasjonsområde, og ein skal sikre fri ferdsel i området.
- Det skal vere høve til å ta opp tradisjonelt utmarksbeite i og rundt området. I den samanheng viser ein til punkt 3.1, funksjons og kvalitetskrav, om at det ikkje er høve å gjerde inn eigedomane.

## 5. Rekkjefølgjeføresegner

---

I hørve pbl. § 12-7 nr. 10.

### 5.2 Før rammeløve (felt B1, B2, B3)

- Alle avtalar som omhandlar felles tekniske anlegg og driftshørve med Omenås Hyttegrend skal vere stadfesta og underteikna. Dette gjeld vegtilknytning, vatn, avlaup og renovasjon, samt tilkopling til felles trafostasjon.
- Det skal utarbeidast ein VA-plan som skal stette krava i drikkevassforskrifta og kommunalt regelverk. Denne skal vere samordna med Omenås Hyttegrend.
- Vassforsyningssystemet skal vere registrert hos Mattilsynet.

### 5.4 Før bygning blir teken i bruk (felt B1, B2, B3)

- Vegtilkomst med teknisk infrastruktur gjennom Omenås hyttegrend må etablerast før ein kan gje brukslørve til fritidsbustadane.

Eigengodkjend av kommunestyret i Fjord i møte \_\_.\_\_.20, sak \_\_\_/\_\_\_

---

Ordførar

---

Kommunedirektør