



**Reguleringsføresegner**  
**for**  
**Hyttefelt Seljehaugen, GBNR 143/1**  
**Detaljregulering**

---

<b>PlanID</b>	202202
<b>Saksnummer</b>	20/5559
<b>Datering av reguleringsføresegn</b>	
<b>Dato for kommunestyret sitt vedtak</b>	
<b>Dato for siste revidering</b>	

---

## § 1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å leggja til rette for fritidsbustad, i tillegg skal naturen og kulturmiljøet i området takast vare på ved berekraftig bruk og vern, òg slik at mennesket kan nytta området.

## § 2. Reguleringsområdet

Reguleringsføresegna gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utforminga av området skal skje i samsvar med plankartet og reguleringsføresegnene.

## § 3. Reguleringsformål

Areal innanfor planen er regulert til følgjande formål:

### Busetnad og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

Fritidsbustad-frittliggjande (FBF)

Skiløypetrasé, offentleg (o\_SKI)

Kommunaltekniske anlegg (ØK)

Leikeplass (LEK)

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

Køyreveg, felles (f\_KV)

Køyreveg, offentleg (o\_KV)

Annan veggrunn - tekniske anlegg, offentleg (o\_AVT)

Parkeringsplassar, felles (f\_P)

### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl. §12-5, nr.5)

LNFR areal for spreidd bustad- fritids eller næringsbusetnad. (LNFR)

Landbruksformål (L)

Naturformål (N)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

### Omsynssoner (pbl. §12-6):

Frisikt (H140)

Andre sikringssoner (H190)

Gul sone etter rundskriv T-1442 (H220)

Ras- og skredfare (H310)

Flomfare (H320)

Høgspenningsanlegg, inkl. høgspenkablar (H370)

Bevaring naturmiljø (560)

Bevaring kulturmiljø (570)

## § 4. Fellesføresegner

### 4.1 Plassering av fritidsbygningar og utskiljing av hyttetomter

Tomter skal utskiljast i samsvar med regulerte tomtegrenser. Hovudbygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Det er tillate å etablere parkeringsplassar og garasje utanfor regulerte byggegrensar, men ikkje nærare enn 1 meter frå nabogrensa.

### 4.2 Terrengbehandling

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 tomte har naturpreg. Tomtene skal berre ha stadeigen vegetasjon. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og liknande på tomte er ikkje tillate. Tilkøyrde massar skal ikkje inneheld frø eller planterestar frå fremja artar.

Storleiken på terrasse skal ikkje overstige 34% av husets bruksareal (BRA) og bør avtrappe etter terreng.

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 skjje ved jordkabel.

### 4.3 Kulturminne

Dersom det skulle bli avdekkja kulturminne under arbeid som kan vera automatisk freda kulturminne, pliktar tiltakshavar å stoppa arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring jf. Kulturminnelova § 8, andre ledd. Det er plikta til ein tiltakshavar å underretta den som utføra arbeide om dette, og står sjølv ansvarleg for at det blir overhalda.

### 4.4 Renovasjon

ÅRIM har etablert fellespunkt for hytterenasjon i nærområdet. Kvar enkelt abonnent må sjølv syte for å bringa avfallet sitt til fellespunkt for hytterenasjon. Avfallet må vere emballert etter ÅRIM sine retningslinjer. Avfall som ikkje får plass i oppsamlingseining må abonnenten bringa til miljøstasjon.

### 4.5 Utbyggingsavtale

Utbyggjar må inngå utbyggingsavtale med kommunen før utbygging.

### 4.6 Sløkkevassforsyning

Sløkkevatn er teke vare på i samsvar med TEK17 og VA norm for Fjord kommune. Kapasitet og trykkforhold blir teke vare på av VA-rammeplan. Etablering av trykkaukeanlegg tek vare på trykkforhold, etablering av ringleidning tek vare på kapasitet.

### 4.7 Handtering av overvann

VA-rammeplan tek vare på overvasshandtering. Etablering av nye avskjeringsgrøftar nord for planområdet skal ikkje redusera vasstanden i myra. Det skal ikkje etablerast tette flater utanom takareal på bygningar. Overvatn frå tak på bygg kan leiast til terreng. Overvatn skal behandlast i samsvar med prinsippet om lokal overvasshandtering på eigen eigedom.

#### 4.8 Avløp

Felles avløpsanlegg for eit område skal nyttast. Hyttene skal bli kopla til offentleg nett når dette eventuelt vert bygt ut. Tett tank kan unntaksvis/mellombels nyttast dersom ein stettar fylgjande krav:

- Toalettet skal vere vassparande
- Tanken må vere minimum 6 m<sup>3</sup>
- Tanken skal tømast kvart år.
- Tanken skal ikkje plasserast meir enn 6 m lågare og ikkje meir enn 40 m frå vegen den skal tømast frå.
- Føresegner for tømning av slamavskiljar, tette oppsamlingstankar for avlaupsvatn mv. vert følgde.

#### 4.9 Lysforureining

Det er ikkje tillate med lys ståande på når det ikkje er folk til stade på hytta.

## § 5. Bygningar og anlegg

#### 5.1 Fritidsbustadar – frittliggande (BFF)

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

Det totale bebygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 20% av tomtestorleiken, opp til maksimalt 200m<sup>2</sup>. Største bygg kan maksimalt vere 150 m<sup>2</sup> BYA.

Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22-34 grader. Saltaket skal ha mønet parallelt med høgdekotene og i bygninga si lengderetning. Taktekk skal vere naturmateriale (torv, stein eller tre). Solceller på tak kan tillast etter søknad om desse er diskre og utforma/plassert med omtanke.

Hovudfaga på bygningane skal vere i mørke naturfarga. Rammer rundt vindauge og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerer med hovudfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha same farge som hovudbygninga.

Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 6,5 m. Det skal berre byggast i 1 etasje, men oppstugu og hems er tillate. På dei tomtane som ligg i bratt terreng, kan det vurderast å etablere kjellar i staden for oppstugu. 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.

Det skal settast av parkeringsareal tilsvarande 2 plassar på kvar tomt.

#### 5.2 Skiløypetrase (SKI)

Innanfor formålet er det tillate å etablere skiløyper med tråkkemaskin. Skiløypa vil vera open for alle. Bruer kan etablerast over bekker og elvar for å sikra trygg kryssing. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er naudsynt.

### 5.3 Kommunaltekniske anlegg (ØK)

Innanfor formålet kan det byggjast trafo, reinseanlegg, pumpestasjon og liknande. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22-34 grader. Byggjestyling skal ha god samanheng innanfor same eller tilgrensande område. Dette inkluderer òg farge og materialbruk som skal harmonera med natur og omgjevnader. Taktekk skal vere naturmateriale (torv, stein eller tre).

### 5.4 Leikeplass (LEK)

Sidan planområdet legg til rette for fritidsbustad er det ikkje stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplassområda. Leikeplassane kan opparbeidast etter ønske om dette og kan både vere ein møteplass og ein leikeplass.

## § 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 6.1 Veg, offentleg (o\_KV)

o\_KV er del av eksisterande veg (fylkesveg). Alle fritidsbustader skal ha tilkomst frå fylkesvegen via felles veger.

### 6.2 Veg, felles (f\_KV)

Ved bygging av veg kan landbruksnormalene bli lagt til grunn for å vurdere stigningsforhold, breiddeutviding og kurvatur.

Det er ikkje tillate å etablera ny parkering innanfor køyrevegformål.

Køyrevegane f\_KV er felles for alle tomter som får/har sin tilkomst frå vegen.

f\_KV4-9 og f\_KV11-13 er regulert med ei breidd på 7 meter. Innanfor formålet skal det etablerst veg på 4 meter i tillegg til vegskulder og nødvendig grøftareal. I tillegg skal vegen breiddeutvidast i svingar for å sikra god framkjømd for personbilar og brøytebil.

f\_KV2, f\_KV3 og f\_KV10 er regulert med ei breidd på 9 meter. Innanfor formålet skal det etablerst veg på 5 meter med vegskulder og nødvendig grøftareal. I tillegg skal vegen breiddeutvidast i svingar for å sikra gode framkomstforhold for personbilar og brøytebil.

Skjeringar og fyllingar kan leggest på tilgrensande areal utanfor regulert vegformål der dette er naudsynt, uavhengig av arealformål. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2 meter utanfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusera utslaget oppføra i hovudsak forstøtningsmur i naturstein.

### 6.3 Parkeringsplassar, felles (f\_P)

f\_P-områda er felles parkeringsplassar for tilgrensande eller næraste FBF-område.

## § 7. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål

### 7.1 LNFR areal (LNFR)

I området er det tillate med tradisjonelt jord- og skogbruk. 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 moglege 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.

### 7.2 Landbruksformål (L)

Innanfor formålet er det tillat med tradisjonelt jordbruk. Det kan berre oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknytning til stadbunden næring. Innanfor formålet er det ikkje tillate med tiltak eller t.d. opparbeiding av stiar, løyper og vegar utanom vedlikehald av eksisterande stiar og tiltak.

### 7.3 Naturformål (N)

Områda skal sikre allmennheita tilgang for rekreasjon og friluftsliv. I naturområda er det ikkje tillate å drive verksmed, aktivitet, føre opp bygningar eller opparbeide anlegg som etter kommunen sitt skjøen er til hinder for bruk av området til friluftslivområde.

Det er ikkje tillate å rydde skog for gamle trær og død ved. Dette for å ivareta det biologiske mangfaldet (insekt, fugl, sopp, lav).

Det er ikkje tillate å drenere myr ved oppføring av nye tiltak, dette gjeld òg nye vegar.

## § 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

### 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

Bekk som er til dels innanfor planområdet er regulert med ei buffersone for å ta vare på eit vegetasjonsbeltet langs bekken. Det er ikkje tillate med nye byggjetiltak i sona. Ved etablering av bru i samband med sti eller skiløype, skal tiltaket søkast til kommunen. Bekken skal ikkje leggst i røyr, men bli verande open.

## § 9. Føresegner til omsynssoner

### 9.1 Frisikt (H140)

Det er ikkje tillate å oppføra konstruksjonar innanfor siktsona. For å oppretthalde gode siktforhold skal vegetasjon høgare enn 0,5 meter bli fjerna.

Avkøyrslar mot fylkesveg har frisikt 6x105 meter.

Avkøyrslar for felles køyreveg har frisikt 3x24 meter.

### 9.2 Gul sone etter rundskriv T-1442 (H220)

Det er ikkje tillate med støyfølsomt bruksformål innanfor sona.

### 9.3 Ras- og skredfare (H310)

Områda markert i plankartet med faresone for skred oppfyller ikkje tryggleikskrav mot skred i bratt terreng for tryggleiksklasse S2 da nominelle årlege sannsyn for skred er større enn 1/1000. Før tomtene innanfor faresone for skred kan bli bygd ut må det være gjennomført tryggingstiltak som reduserer skredfaren til eit akseptabelt nivå, jf. TEK17 § 7-3.

Restende område oppfyller krav til tryggleiksklasse mot skred i bratt terreng for tryggleiksklasse S2 da nominelle årlege sannsyn for skred er mindre enn 1/1000. Ein viktig føresetnad er at skogområda er verna.

### 9.4 Andre sikringssoner (H190)

Området er verna som eit tryggingstiltak mot skred. Bevaring av skogområdet er ein forutsetning for at faresonene for ras- og skredfare vist på plankartet gjeld.

### 9.5 Flaumfare (H320)

Omsynssona omfattar ein 20 meter brei sone langs ein bekk. Innanfor sona er det ikkje tillate å oppføra konstruksjonar.

#### **9.6 Høgspenningsanlegg, inkl. høgspenkabelar (H370)**

Det er ikkje tillate å oppføre konstruksjonar i grunnen anna enn konstruksjonar knytt til høgspenningsanlegget.

#### **9.7 Bevaring naturmiljø (H560)**

Omsynsona omfattar verdifulle naturområda som myr, slåttemark og semi-naturlig eng. Det er ikkje tillate å gjere inngrep innanfor sona.

#### **9.8 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Omsynsona omfattar areal omkring kulturminna. Sona skal sikre kulturlandskapet rundt registrerte kulturminna. Det er ikkje tillate å oppføre bygningar innanfor omsynssona. Nye hytter og infrastruktur må ikkje bli lagt så tett opptil kulturminna at dei taper eigenverdien og identiteten sin for staden.

## **§ 10. Rekkjefølgjeføresegner**

#### **10.1 Infrastruktur**

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustader før tilkomstvegane er opparbeida fram til aktuell fritidsbustadtomt. Medrekna utbetring av eksisterande avkøyrslar til fylkesvegen i tråd med vegnormalane.

#### **10.2 Vatn og avløp**

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustader før dei er tilkøpla vatn- og avløpsnett.

#### **10.3 Skredfare nordvest**

Før tomter innanfor skredutsett sone kan bli bygd ut skal tryggingstiltaket mot skred vera opparbeidd.

#### **10.4 Utbyggingsavtale**

Det kan ikkje gis løyve til tiltak før utbyggingsavtale mellom Fjord kommune og private utbyggjarar er inngått.