

## DETALJREGULERING (etter pbl.-08)

FOR H60 - OVERØYE - NØRDALEN  
STORDAL KOMMUNE

### PLANFØRESEGNER

#### § 1 – Generelt

##### 1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og planføresegnene) fastsetter.

##### 1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kommer i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Stordal kommune.

##### 1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslige avtaler som er i strid med disse. Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlige grunner talar for det, tillatast av kommunen.

#### § 2 – Reguleringsføresmål

Areala innanfor planens føremålslinjer er regulert til følgande føremål:

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

- Fritidsbustadar, frittliggande (BFF)
- Bestemmelsesområde (RpBo) Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
- Skiløypetrasé

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

- Køyveveg, offentleg (o\_SKV)
- Køyveveg, felles (f\_SKV)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg

- 
- Parkeringsplassar, offentlege (o\_SPP)

### 3. Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5, nr. 5)

- Landbruksformål
- Friluftsmål

### 4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### 5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Ras og skredfare H310
- Flomfare H320
- Frisikt H140

## **§ 3 - Fellesføresegner**

### **3.1 - Plassering og definisjonar:**

Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Det er tillate å etablere parkeringsplassar utanfor regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Utandørs parkering reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK § 5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.2 – Terrengbehandling:**

Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt. Mest mogleg av den naturlege og stadeigne vegetasjonen 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 kan etablerast med størrelse maksimalt 34% av husets bruksareal (BRA). Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Det vert elles anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsetting (naturstein).

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 aggregatthus slik at det ikkje vert til plage for andre. Tilførsel og fordeling av straum skal skje ved jordkabel.

---

Ved etablering av regulert vegareal, kan skjering og fylling leggest på fritidsbustadareal der dette er nødvendig.

### **3.3 - Kommunaltekniske anlegg:**

Innafor byggeområda kan oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

### **3.4 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:**

Innafor byggeområdet må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn, grunnvatn og smeltevatt, og føre dette hovudsakeleg til terreng. Alternativt avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

### **3.5 - Universell utforming:**

Planlegging av fellesareal skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogeleg.

### **3.6 - Automatisk freda kulturminne:**

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

### **3.7 – Utbyggingsavtale:**

Det skal inngåast utbyggingsavtale mellom kommune og utbyggjar.

### **3.8 – Brannhydrant:**

Brannhydrant skal plasserast i samråd med ansvarlig for brannsikkerhet i kommunen.

### **3.9 – Renovasjonsareal:**

Det kan opparbeidast renovasjonsareal i nærområdet/utanfor planområdet som kan nyttast av bebuarane innanfor planen.

### **3.10 – Avløp:**

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 m<sup>3</sup>. Tanken skal tømast kvart år. Tanken skal ikkje plasserast meir enn 6 m lavare og ikkje meir enn 40 m frå veggen den skal tømast frå. Bestemmelsane i føresegner for tømning av slamavskiljar, tette oppsamlingstankar for avlaupsvatt m.v. for Stordal kommune vert følgde.

## § 4 - Bygningar og anlegg

### 4.1 Fritidsbustadar – frittliggende (BFF)

BFF1-BFF2-BFF3-BFF4-BFF6-BFF7-BFF8: Det er tillate med 1 bueining pr. tomt.

Totalt bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 200 m<sup>2</sup> pr tomt, eller maksimalt 20 % av tomtestørrelsen. Største bygg kan maksimalt vere 150 m<sup>2</sup> BYA. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining.

BFF5: Det er tillate med inntil 2 bueiningar pr tomt. Totalt bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 275 m<sup>2</sup> pr tomt, eller maksimalt 25 % av tomtestørrelsen. Største bygg kan maksimalt vere 200 m<sup>2</sup> BYA. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining.

Alle byggeområder: Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i tunform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Tilleggsbygg kan vere uthus, anneks, garasje etc.

Hovudfarge 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 same farge som hovudbygninga.

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

Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 6,5 m. Det skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu og hems er tillate. 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.

### 4.2 Bestemmelsesområde – Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (RpBo)

Bestemmelsesområdet RpBo#1 og RpBo#2 inkluderer 20 meter sone langs eksisterande bekkeløp på reguleringstidspunktet, der korte strekk av bekkane er planlagt omlagt til justert trasé før utbygging. Det er forbode å etablere bygningar innafor bestemmelsesområde 1 - RpBo#1 og RpBo#2 før bekkane har fått justert sine traséar som regulert.

### 4.3 Skiløypetrasé

Innafor formålet kan det etablerast skiløyper med trakkemaskin som er åpen for alle.

---

## § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Veg, offentlig (o\_SKV):

Offentleg veg (o\_SKV1) skal etablerast i regulert trase. Vegbredde skal vere minst 4.3 meter asfaltdekke pluss minst 15 cm vegskulder på kvar side. Vegen skal vere tilførselsveg for alle fritidsbustadar som har sin tilkomst frå vegen samt vere tilførselsveg for brukarar av offentlig parkeringsplass o\_SPP. Skjering og fylling kan leggst på tilgrensande areal utanfor regulert vegformål der dette er nødvendig, uavhengig av arealformål.

### 5.2 Veg, felles (f\_SKV):

f\_SKV1 er eksisterande veg. Vegen er felles for alle fritidsbustadar som har/får sin tilkomst frå vegen.

f\_SKV2 skal være felles for alle eigedommane innanfor planområdet, og ev. framtidige frådelingar frå disse. Det er tillate å bruke felles køyreveggar (f\_SKV) som snuareal for parkeringsplasser. Vegane skal etablerast med 4 meter bredde + 0.5 m skulder på kvar side.

f\_SKV3-f\_SKV9 skal vere felles veg for dei tomtene som har sin tilkomst frå vegen.

Skjering og fylling kan leggst på tilgrensande areal utanfor regulert vegformål der dette er nødvendig, uavhengig av arealformål.

### 5.3 Parkeringsplasser (o\_SPP):

Offentlege parkeringsplassar skal opparbeidast på regulert formål.

## § 6 - Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5, nr. 5)

### 6.1 Landbruksformål

Innanfor landbruksformål er det ikkje tillate 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.

### 6.2 Friluftformål

Innanfor friluftformål kan det opparbeidast stiar, løyper og vegar. Eventuell etablering av nye stiar skal omsøkast til kommunen. 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. Det er tillate å plassere benkar langs løyper, samt etablere gapahukar og andre tiltak som fremmer friluftinteresser. Slike tiltak skal omsøkast til kommunen før etablering.

## **§7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5. nr. 6)**

### **7.1 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Bekkar og elv innanfor planområdet har regulert buffersone. Sona skal ivareta et naturlig vegetasjonsbelte/kantvegetasjon langs elv og bekkar for å vidareføre levevilkår for dyr og fuglar som held til her. Bekkar som nemnd over skal ikkje leggst i rør, men haldast opne. Det er forbod mot byggetiltak i sona. Ved etablering av bru i samband med sti eller skiløype, skal tiltaket omsøkt til kommunen.

## **§ 8 - Hensynssoner**

### **8.1 – Faresone skredfare – H310**

Innanfor faresone H310-1-2-3 er det ikkje tillate å oppføre bygningar, med grunnlag i faresona samt med grunnlag i at planformålet ikkje tilrettelegg for etablering av bygningar.

Innafor faresone H310-1 har området ein sannsynlighet for skred større enn 1/100. Her er det prinsipielt forbod mot tiltak i skredsikkerhetsklasse S1, S2 og S3 med mindre det er gjennomført tryggingstiltak som reduserer skredfaren til eit akseptabelt nivå, jf. TEK17 § 7-3.

Innafor faresone H310-2 har området ein sannsynlighet for skred større enn 1/1000. Her er det prinsipielt forbod mot tiltak i skredsikkerhetsklasse S2 og S3 med mindre det er gjennomført tryggingstiltak som reduserer skredfaren til eit akseptabelt nivå, jf. TEK17 § 7-3.

Innafor faresone H310-3 har området en sannsynlighet for skred større enn 1/5000. Her er det prinsipielt forbod mot tiltak i skredsikkerhetsklasse S3 med mindre det er gjennomført tryggingstiltak som reduserer skredfaren til eit akseptabelt nivå, jf. TEK17 § 7-3.

### **8.2 – Faresone flomfare – H320**

Faresone for flomfare H320\_1 viser område med fare for flom fra Storelva med gjentaksintervall 1:200. Det kan ikkje etablerast bygningar innanfor flomfaresone for Storelva med grunnlag i faresona samt med grunnlag i at planformålet ikkje tilrettelegg for etablering av bygningar.

Faresone for flomfare H320\_2, H320\_3 og H320\_4, er etablert med 20 meter avstand til bekker innafor byggeområda. For areal med byggeformål kan det ikkje etablerast bygningar innanfor faresona utan at flomfare er avklart ved konkret flomfarevurdering, og dokumenterer at flomfaresona kan justerast nærmare bekken og utanfor bygningskroppen.

Planlagt omlegging av bekkar skal prosjekterast, ansvarsbeleggast og utførast av fagkunnige. Ny trase for bekkeløpa skal etablerast slik at traseen etter ferdigstilling kan gro til med eit naturlig vegetasjonsbelte langs bekkeløpet.

Utbyggjar må sørge for etablering av kulvertar som sikrar skadefri avrenning under ekstremvær i områder der vegar krysser bekkar.

## **§ 9 - Rekkefølgekrav**

### **9.1 – Utbyggingsavtale:**

Det kan ikkje gis løyve til tiltak før utbyggingsavtale med kommunen er inngått.

### **9.2 – Etablering av brannhydrant:**

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustader før brannhydrant er etablert på godkjent plassering.

### **9.3 – Køyreveg:**

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbustadar før køyreveg er etablert fram til aktuell fritidsbustadtomt.

### **9.4 – Omlegging av bekkar:**

Før det kan gis rammeløyve til etablering av bygningar innafor RpBo#1 og RpBo#2, skal det ligge føre godkjente planar for omlegging av aktuell bekk. Før det kan gis løyve til igangsetting for etablering av bygningar innafor RpBo#1 og RpBo#2, skal aktuell bekk vere ferdig omlagt i samsvar med regulert trasé.

Ålesund, 04.04.18

Rev. 20.04.2018

Rev. 23.05.2018

Rev 29.05.2020

Rev. 09.09.2020