

Detaljregulering for felt FB8 – Harpefossen (rev 01)

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 2018002

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Eid kommune.

1 Siktemålet med planen

1.1 Området er regulert til følgjande formål:

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

Fritidsbusetnad – frittliggjande

Fritidsbusetnad – konsentrert

Skiløypetrasé

Vass- og avløpsanlegg

1.1.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)

Køyreveg

Annan veggrunn – teknisk anlegg

Annan veggrunn – grøntareal/Snøopplag

Parkeringsplassar

1.1.3 Grønstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

Friområde

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Byggjemelding/ byggesøknad

Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar/søknader sjå til at hyttene får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Det må ikkje nyttast utvendig kledning, faste bygningselement eller taktekking som i material- og fargebruk verkar dominerande (t.d. signalfargar) eller skjemma for omgjevnaden.

I samband med søknaden skal det leverast ein situasjonsplan i 1:500 som viser:

- Avkøyrsløse frå veg
- Plassering av alle bygningar, også framtidige bygg (garasje)
- Ev. forstøtningsmurar, gjerder og liknande.
- Areal til biloppstillingsplassar.
- Dekketype på vegar og plassar, samt handtering av overflatevatn skal vere skildra.

I tillegg skal det leverast terrengprofil i målestokk 1:200 som viser:

- Terrengprofil før bygging
- Terrengprofil etter bygging med planlagde bygg innteikna.

2.2 Byggjegranser

Byggjegrænse mot veg er 4,0 m frå ytterkant skulder. Denne er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i *Kommunalteknisk veg- og gatenorm for Eid kommune(05.06.13)* om avstand frå veg. Om ikkje anna er sagt gjeld reglane etter plan- og bygningsloven når det gjeld byggegrense til annan bygning og eigedomsgrense.

2.3 Utnyttingsgrad (%-BYA)

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA, etter reglane i TEK17.

Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

2.4 Byggehøgde

Byggehøgde for området vert skildra under føresegner for kvart enkelt arealformål.

2.5 Parkering

Kvar utbyggar skal på tomta legge til rette eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar.

2.6 Terrasse

Terrasser, verandaer eller andre konstruksjonar over terreng utan tak i tilknytning til hytta skal ikkje byggast meir enn 2,5 m (brutto) utanfor veggliv. Det er likevel tillat å bygge terrasse inntil 4,0 m utanfor veggliv dersom terrasse ikkje omkransar meir enn to sider av hytta.

Bygging på pålar er ikkje tillate. Byggemateriale skal vere naturstein eller tre. Høgde på rekkverk skal vere maks. 1,0 m. Det skal ikkje vere opningar under trapper og terrasser av ei slik utforming at dyr kan gå seg fast.

2.7 Gjerde

Det er tillate å gjerde inn hyttene i ein avstand på 3 m frå hytteveggen og i ytterkant av terrasse.

Gjerde skal ikkje vere nærare tomtegrensa enn 3,0 m der tomta ikkje grensar til veg eller friområde.

Dersom to hytter står så tett at det ikkje blir 6,0 m mellom gjerda, kan to tomter gjerdast ilag dersom det er god plass på dei andre sidene av tomtene. Maks. 2 hytter kan inngå i ei slik felles inngjerding.

Det skal nyttast plankegjerde eller tørrmur av naturstein. Maks. høgde er 1,0 m. Gjerdet skal ha utforming, materiale og fargebruk som harmonerer med den tilhøyrande hytta.

Det er tillate å gjerde inn hyttene med elektrisk gjerde i beitesesongen. Ved bruk av straumgjerde, er det berre tillate å nytte stolpar i tre. Trådgjerdet skal ha minimum fire trådar der nedste tråd går til jord. Trådgjerdet skal ha galvanisert streng/wire eller polyester tråd/tau. Farge på tråd, isolatorar og anna materiell skal vere naturfarga (ikkje kvit, oransje etc.). Stolpane skal stå så tett at det ikkje vert slakk på tråd, slik at dyr ikkje kan gå under tråden, det skal ikkje gjerdast inne meir enn naudsynt og det skal alltid vere minst 6 m mellom kvart enkelt hyttegjerde. Det skal alltid vere straum på gjerdet. Tråd skal takast ned når beitesesongen er slutt.

Grunneigar/tiltakshavar er ansvarleg for at straumgjerdet vert halde i slik stand som føresegna krev. Dette inneber at det må førast jamleg tilsyn med straumgjerdet.

Det er tillate å gjerde inn oppstillingsplass for bil/trafikkareal og eventuell grill- og uteplass på inntil 100 m².

2.8 Beiting

Beitedyr skal kunne ferdast fritt i alle delar av planområdet med unntak av dei eventuelt inngjerda delane av tomtane.

2.9 Bod/uthus

Frittstående bod/uthus kan ikkje ha eit større bebygd areal (m²-BRA) enn 12 m².

2.10 Landskap og vegetasjon

Eventuell utplanting på tomter skal omfatte naturleg stadeigne plantar og vegetasjon som finns i og rundt planområdet, som t.d. lauvtre, lyng, einer, osv. Det er ikkje tillate å plante gran.

2.11 Ubygd areal

Ubygd del av tomtene skal så langt som mogleg oppretthaldast i naturleg karakter og ein skal i størst mogleg grad prøve å ta vare på naturleg vegetasjon. Nødvendige forstøtningsmurar i terreng skal utførast i naturstein. Tomteområda skal vere ryddige både i og etter byggjeperioden, slik at dyr ikkje kan gå seg fast.

2.12 Tekniske anlegg

Vatn skal forsynast frå eksisterande vassleidningar som ligg i Furuhogvegen. Avlaup frå alle einingar skal knytast til eksisterande avløpsleidningar som ligg i Fosseholtvegen i tilgrensande reguleringsplan mot vest.

Tekniske føringar skal hovudsakleg følgje veg for å unngå unødvendige inngrep, men det er også tillate med tekniske føringar i tomtegrenser.

Nye luftspenn i områda er ikkje tillate. Alle kablar skal førast fram i lukka grøft.

2.13 Andre anlegg

Det er ikkje tillate med flaggstang. Det er ikkje tillate med parabolantenne eller andre tekniske anlegg som kjem over mønet.

2.14 Vatn

Utbyggar skal sørge for at tak- og overvatn vert riktig handtert og ført til terreng eller vegggrøft.

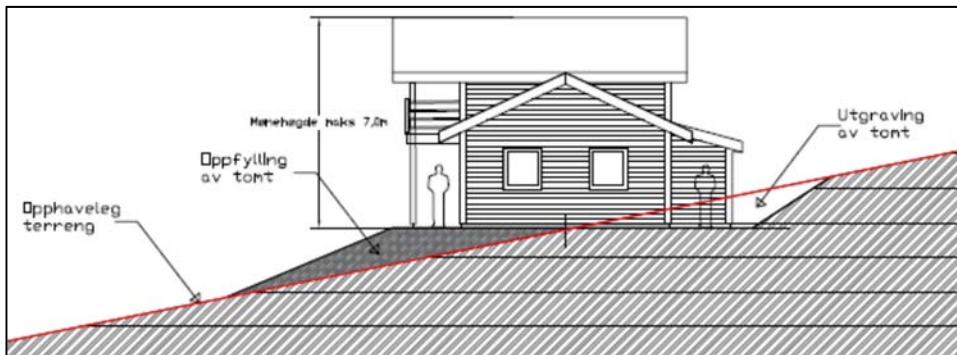
3 Føresegner for arealformål

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

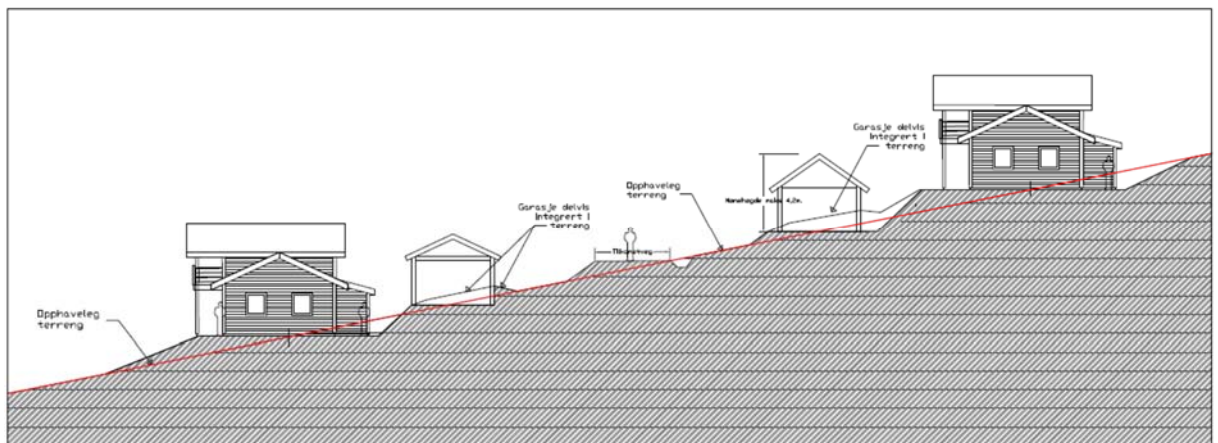
3.1.1 Fritidsbusetnad – frittliggande, BFF1-3

- a) Formålet er sett av til frittliggande fritidsbustad og kan seljast som eigedomstomter.
- b) Materialbruk skal vere bordkledning av tre og grunnmur av gråstein, ev. forblending med naturstein. Hyttene skal beisast eller målast i avdempa naturlike fargar, eller det kan nyttast ubehandla treverk som grånar naturleg. Hyttene skal ha torv-, skifer- eller tretak. Den enkelte hytta skal vere tilpassa tomta ho står på.
- c) Innanfor formålet skal utbygd areal (%-BYA) og mønehøgde definerast etter Tek17. Tillat grad av utnytting vert oppgjeven som utbygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA). Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Prosent utbygd areal kan vere maks. 25 %.
- d) Uavhengig av tomta si tillatne arealutnytting (%-BYA) er det ikkje tillate å føre opp fritidsbustad med eit utbygd areal i kvadratmeter (m²-BYA) større enn 175 m². Denne avgrensinga gjeld berre hovudbygninga sin m²-BYA og inkluderer ikkje andre frittliggande bygg.
- e) Byggegrense i felt BFF1 mot friområde GF1 er 2,0 m.

- f) Maks. mønehøgde er 7 m og skal målast ut frå opphavig terrangs gjennomsnittsnivå rundt bygget.



- g) Bygningane skal ha saltak med takvinkel på 22 – 35 grader, eller pulttak dersom det blir nytta terrengtilpassa, avtrappa bygningar. Bygningane skal ha møne i hyttene si lengderetning og ha gode proporsjonar.
- h) Vinkelbygg er tillatt.
- i) Inngrepa kring hytta skal haldast på eit minimalt nivå. Naturleg botnvegetasjon skal takast vare på så langt som råd.
- j) Kvar hytte kan ha 1 etasjehøgde, og det er i tillegg tillat med underetasje. Underetasje kan berre tillastast dersom ein er innanfor krav til maks. mønehøgde. Parkering kan integrerast i underetasje.
- k) Det kan innreiast hems oppunder taket.
På hyttene kan det tillastast ark eller oppstove under følgjande føresetnader:
- Oppstove er eit takoppløft vinkelrett på hovudmøne og skal vere plassert inne på takflata.
 - Kvar einskild ark eller oppstove skal ikkje overstige 1/3 av lengda på takflata som ark eller oppstove er ein del av.
 - Lengd på takflate vert rekna ved gesims av takflata som oppstove eller ark er ein del av.
 - Oppstove kan ha eit måleverdig areal på inntil 40% av bruksareal (BRA) i 1.etasje
- l) Frittstående garasje kan byggast for 1 biloppstillingsplass. Frittstående garasje skal tilstrebast delvis integrert i terreng (sjå prinsippskisse nedanfor).
Frittstående garasje kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense. Maks. m²-BRA er 40 m² inkl. bod, men samla areal av hytte og garasje/ bod skal ikkje overstige maks %-BYA for tomta. Lengde-/breddeforhold ikkje må vere større enn 2,5.



Maks mønehøgde er 4,2 m. Det kan også eller i tillegg byggast garasje integrert i hytta eller underjordisk i terreng. Underjordisk garasje skal jordslåast og dekkast til med stadeigen vegetasjon.

- m) I samband med utbygging skal det leggest fram ein situasjonsplan som viser bygga si plassering på tomta, samt avkøyrsløse frå tilkomstveg og parkeringsplass.
- n) Hyttene skal tilknytast straum-, vatn- og avløpsanlegg.
- o) Det skal opparbeidast minst to parkeringsplassar/garasjeplassar per eining.
- p) Det skal ligge føre godkjent tomteplan for BFF1-3 før området vert lagt ut for sal.

3.1.2 Fritidsbusetnad – konsentrert, BFK1-3

- a) Område BFK1-3 er sett av til konsentrert fritidsbusetnad og kan oppførast som vertikaldelte og/eller horisontaldelte fleirmannsbustader.
- b) Materialbruk på fasadar skal vere bordkledning av tre og/eller forblending med naturstein. Einingane skal beisast eller målast i avdempa naturlike fargar, eller det kan nyttast ubehandla treverk som grånar naturleg. Einingane skal ha torv-, skifer- eller tretak.
- c) Innanfor formålet skal utbygd areal (%-BYA), gesims og møne definerast etter Tek17. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som utbygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA). Prosent utbygd areal kan vere maks. 40 %.
- d) Maks. tillaten møne- og gesimhøgde frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygget er 10,0 m.
- e) Bygningane skal ha saltak eller pulttak. Bygningane skal ha møne i hyttene si lengderetning og ha gode proporsjonar. Takvinkel kan tillatast ned til 10 grader for pulttak der det på grunn av djup bygningskropp ikkje er hensiktsmessig med større vinkel.
- f) Bygningane kan førast opp i 2 etasjar, og det er i tillegg tillat med evt. underliggende garasjeanlegg.
- g) Bustadane skal tilknytast straum-, vatn- og avløpsanlegg.
- h) Det kan byggast garasje integrert med bygningane eller underjordisk i terreng.
- i) Min. krav til parkeringsplass/garasjeplass per eining er sett til minst 1,5. Krav til ekstra gjesteparkingsplass per eining settast til minst 0,5.

3.1.3 Skiløypetrasé, BST

Formålet kan opparbeidast som skiløypetrasé. Arealet skal nyttast til ski-/turløype. Gjerder eller andre hindringar for allmenn ferdsel er ikkje tillate.

Planlagde trasear skal knytast saman med eksisterande ski- og turløypenett som ligg utanfor planområdet. Traseen er regulert med ei breidde på 4,0 m.

3.1.4 Avløpsanlegg, BAV

Det kan innanfor formålet etablerast pumpestasjon for avløp. Pumpestasjonen skal leggest i kum.

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

Det er tillate å legge rør og kablar i bakken innanfor føremåla i dette kapittelet.

3.2.1 Køyreveg, SKV1-2

- a) Vegane SKV1-2 skal eigast av Harpefossen Hyttegrend AS. SKV1 er tilkomstveg for BFF1-3, SKV2 er tilkomstveg for BFK1-3. Vegane si breidde er 4,0 m, i tillegg kjem 0,25 m skulder på kvar side. Vegane kan asfalterast.

- b) Det er ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendig for drift og vedlikehald av vegen. Det er forutsett at vegane blir brøyta om vinteren.

3.2.2 Anna veggrunn – teknisk anlegg, SVT1

Dette formålet omfattar sideareal utanfor vegskulder som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering og fylling. Arealet skal eigast av Harpefossen Hyttegrend AS

- a) Breidde på sideareal går fram av plankartet. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget, og stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad tilbakeførast der det er gjort inngrep i samband med vegbygginga.
- b) Det må ikkje byggast eller settast opp nokon form for hinder innanfor dette formålet som vanskeleggjer brøyting om vinteren. Unntak frå dette er vegskilt el.likn.

3.2.3 Anna veggrunn – grøntareal/Snøopplag, SVG1-2

Formålet skal nyttast som snøopplag. Det må ikkje etablerast viktige anlegg eller tekniske installasjonar over bakken innanfor formålet som hindrar formålet funksjon. Arealet skal eigast av Harpefossen Hyttegrend AS

3.2.4 Parkeringsplassar, SPA

Det kan innanfor grensene for formålet etablerast inntil 5 parkeringsplassar. Desse skal utformast i samsvar med *Kommunalteknisk veg- og gatenum* for Eid kommune(05.06.13) og kan asfalterast. Arealet eigast av Harpefossen Hyttegrend AS og kan nyttast av alle tomter innanfor felt BFF1-3.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde, GF1-4

Arealet skal eigast av Harpefossen Hyttegrend AS

- a) Det er tillate å legge rør og leidningar innanfor dette formålet.
- b) Det er høve til å ta ut skog frå friområda i samråd med grunneigar.
- c) I friområda vert det ikkje lov å sette i verk tiltak til ulempe for fri ferdsel. Det er ikkje tillate å føre opp bygg eller anlegg i områda.
- d) Det er høve til å sleppe beitedyr (sau/kyr) inn på friområda.
- e) Der det ikkje let seg gjere å føre vatn og kloakk i veg, kan ein legge leidningane i friområda. Tiltaka må synleggjerast på plan som skal godkjennast av kommunen før oppstart. Eventuelle leidningar skal ikkje ligge synleg. Leidningstraseen skal tilstellast og kan leggest til rette for ferdsel etter at grøftearbeidet er avslutta.
- f) Innanfor GF1 er det tillate å opparbeide tverrgrøft for handtering og avleiing av overvatn nord for tomtene i felt BFF1 og inn mot etablert og plastra elv i vest. Vollen som blir etablert kan planerast på toppen og brukast som skiløype-/turtrasé.
- g) Innanfor GF1-3 skal elveløpet plastrast og sikrast tilstrekkeleg. Det er tillate å justere dette elveløpet på ein måte som senkar hastigheita på vatnet og sikrar dei tilgrensande tomtene mot elveflaum. Slikt arbeid må tilpassast på staden og ta omsyn til nasjonale framskrivingar for nedbør. Det er også tillate å etablere anlegg for sløkkjevatn (brannhydrant) innanfor desse formåla i nær tilknytning til vegane.
- h) Friområda kan opparbeidast med turstiar eller løypetrasear der det er hensiktsmessig.
- i) Det skal gjennom GF3 etablerast sikker tilkomst til pumpestasjon i BAV.

4 Rekkefølgeføresegner

- a) Tverrgrøft innanfor GF1, og justering og sikring av elveløp innanfor GF1-3 skal ferdigstillast før det vert gjeve igangsettingstillating til tiltak.
- b) Veg SKV1 og SKV2 skal opparbeidast før det vert gjeve byggeløyve.

5 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- *Skredfarevurdering hyttetomter og parkeringsplass Harpefossen, AsplanViak, 07.06.2017*