

Harpefossen Hyttegrend AS | Utbyggingsplan FB6 og FB7 Harpefossen

Innhold:	side
1 Forord	3
2 Grunnlag og målsetting for planarbeidet	3
2.1 Plangrunnlag	3
2.2 Kartgrunnlag	3
2.3 Målsetting	3
3 Planområdet	3
3.1 Lokalisering og avgrensning	3
4 Innspel til planarbeidet	4
4.1 Innkomne merknader etter varsel om oppstart - vurdering	4
5 Omtale av planen	5
5.1 Areal	5
5.2 Byggeområder	5
5.2.1 Generelt	5
5.2.2 Hytteområde FB7, Naustdalssetra	7
5.2.3 Hytteområde FB6, Furuhogane	7
5.3 Friområde	8
5.3.1 Skiløype	8
5.4 Fellesområder	8
5.4.1 Generelt	8
5.4.2 Veg 1	8
5.4.3 Veg 2 og veg 3	9
5.4.4 Stikkvegar	9
5.4.5 Felles parkeringsplassar	9
5.4.6 Parkeringsdekning for hyttetomtene	10
5.4.7 Anna fellesareal for fleire eigedommar	10
5.5 Grøntstruktur	10
5.5.1 Friluftsområde	10
5.5.2 På hyttetomtene	12
FØRESEGNER	13

1 Forord

På oppdrag frå Harpefossen Hyttegrend AS representert ved Stein Bjørhovde har Nordplan AS utarbeidd eit framlegg til utbyggingsplan for hyttefelt FB6 og FB7 i Hjelmelandsdalen i Eid kommune. Planarbeidet har skjedd i samråd med administrasjonen i Eid kommune. Kontaktperson i kommunen har vore planleggar Asbjørn Tverberg. Utbyggingsplanen er utarbeid av sivilarkitekt Oddhild Fausa og ingeniør Gudveig Fure Oksholen.

2 Grunnlag og målsetting for planarbeidet

2.1 Plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel gjeld for området. Området er ikkje regulert tidlegare.

2.2 Kartgrunnlag

Området har økonomisk kartgrunnlag med 5-meterskoter og oppmålingar langs veg 1 med 1-meterskoter. Ein må etter vårt syn pårekne ein del justeringar av plasseringar for hytter og veg p.g.a. därleg kartgrunnlag.

2.3 Målsetting

Målsettinga med planarbeidet er å få lagt til rette for hytteutbygging, få fastlagt vegsystem og ein overordna grøntstruktur i området.

3 Planområdet

3.1 Lokalisering og avgrensning



Lokalisering av planområdet



Løypekart for Harpefossen. H4 tilsvrar FB7 og H5 tilsvrar FB6.

I vest grensar planområdet inn mot Utbyggingsplan for områda FB2, FB3, FB4 og FB5 i Hjelmelandsdalen. Elles grensar planområdet inn til LNF-områder.



Utsikt mot sør aust fra felt FB3
Hjelmelandsdalen.



Utsikt fra FB6 mot sør vest, nedover

4 Innspel til planarbeidet

4.1 Innkomne merknader etter varsel om oppstart - vurdering

Oppstart av planarbeidet blei varsle i Fjordenes Tidende og Fjordabladet 17.07.06, samt med brev til aktuelle høyningsinstansar. Etter varsel om oppstart har det kome inn uttale fra følgjande partar:

4.1.1 Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Brev datert 21.08.06:

- **Miljøvernavdelinga:**
Har ikkje avgjerande merknader til hyttebygging i samsvar med vedteken kommunedelplan for Hjelmelandsdalen.
- **Landbruksavdelinga**(etter fullmakt frå fylkeslandbruksstyret):
Har ikkje merknadar til oppstartsvarselet

4.1.2 Sogn og Fjordane fylkeskommune. Kulturavdelinga. Brev datert 29.08.06:

- Har ingen avgjerande merknadar til utbyggingsplanen når det gjeld automatisk freda og nyare tids kulturminne

5 Omtale av planen

5.1 Areal

Planområdet har eit totalt areal på omlag 247 dekar. Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsformåla slik tabellen under viser.

Reguleringsføremål	Plannemning	Areal, totalt
Fritidsbustader/ hytter	FB6-1 - FB6-13 FB7-1 - FB7-7	83,7 daa 50,7 daa
Spesialområde- Friluftsområde (på land)	SpF1 - SpF21	74,2 daa
Felles parkering	FP1 - FP5	3,4 daa
Anna fellesareal for fleire eigedommar	F	0,8 daa
Skiløype, turveg	S	7,1 daa

I tillegg kjem areal til felles veg inkludert sideareal til vegen, totalt om lag 27,3 daa.

5.2 Byggeområder

5.2.1 Generelt

Totalt viser planen 101 hyttetomter. Det er lagt opp til køyreveg fram til alle hyttene. Parkering er forutsett å skje inne på eiga hyttetomt.

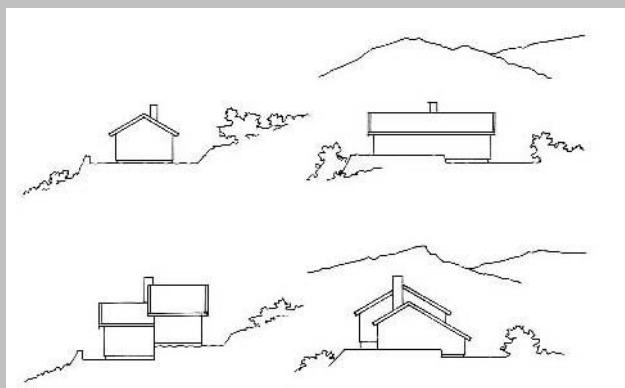
Det er lagt opp til framføring av vatn og kloakk til kvar hyttetomt. Leidningar er forutsett lagt i vegane. Der dette ikkje let seg gjere kan ein vurdere å legge leidningane i friluftsområda, men det må då reetablerast med stadeigen vegetasjon. Tiltaka må synleggjerast på plan som skal godkjennast av kommunen før oppstart.

Det er ikkje lagt opp til konsentrert hyttebygging i planen, med samanbygde hytteanlegg og liknande. Alle hyttene er tenkt som frittliggende bygg, som ei vidareføring av den type utbygging som finst i området frå før.

Inngrep på tomta skal gjerast so skånsamt som mogeleg for å ta vare på naturpreget. Det skal ikkje gjerast større terrenginngrep enn det som er naudsynt for å få plassert bygget.

Hyttene skal ligge tilbaketrukket og innpassast best mogeleg i terrenget og innrette seg etter dette. Hyttene skal ikkje plasserast dominerande i terrenget, og må plasserast slik at dei ikkje får silhuettverknad. Den enkelte hytta bør utformast på ein måte som gjer at den best mogeleg passar inn på tomta og den skal vere underordna naturpreget i området. Hyttene skal plasserast med omsyn til å oppnå gode soltilhøve i uteområda og med omsyn til soltilhøva til dei andre hyttene i området.

Vedlagt byggesøknad skal det følgje snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget. Ved byggemelding skal det følgje situasjonsplan som viser plassering av planlagt bygg på tomta.



Illustrasjonen over er henta fra Byggforskserien

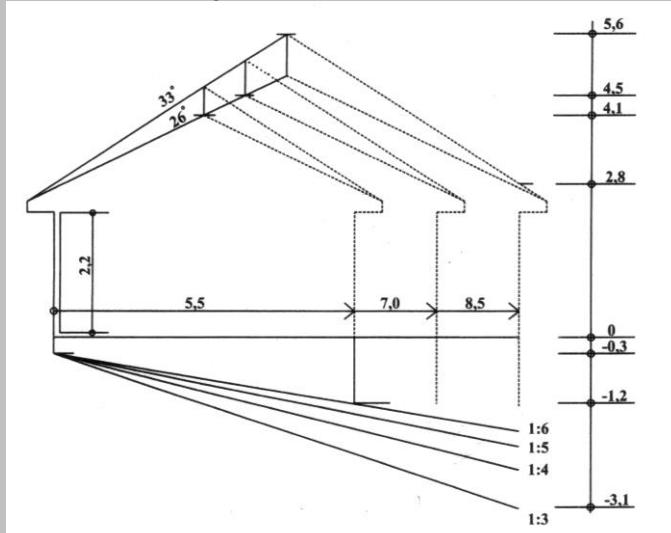
Hyttene skal byggast i materialar i tråd med lokal byggeskikk, med bordkledning og knappe detaljar. Fargane på kledning og taktekking skal vere avdempa og naturlike. Bruk middels til mørke jordfarger i skog og fjell. Unngå for store kontraster, for eksempel mellom vindskier og vegg. Val av taktekking er viktig for hytta si utsjånad og fjernverknad, og skal vere torv , skifer eller tre. I skog og fjell har hytter tradisjonelt saltak, og dette skal brukast der ikkje spesielle omsyn tilseier noko anna.

Hyttene skal ligge lavast mogeleg i terrenget. Bygningar skal ikkje stå på pålar.

Terrasser skal byggast på terrengnivå, maks avvik frå opphavleg terrenget vert sett til 30 cm. Terrasser skal byggast i tre eller naturstein.

Frittståande boder/uthus kan ikkje vere større enn 10 m².

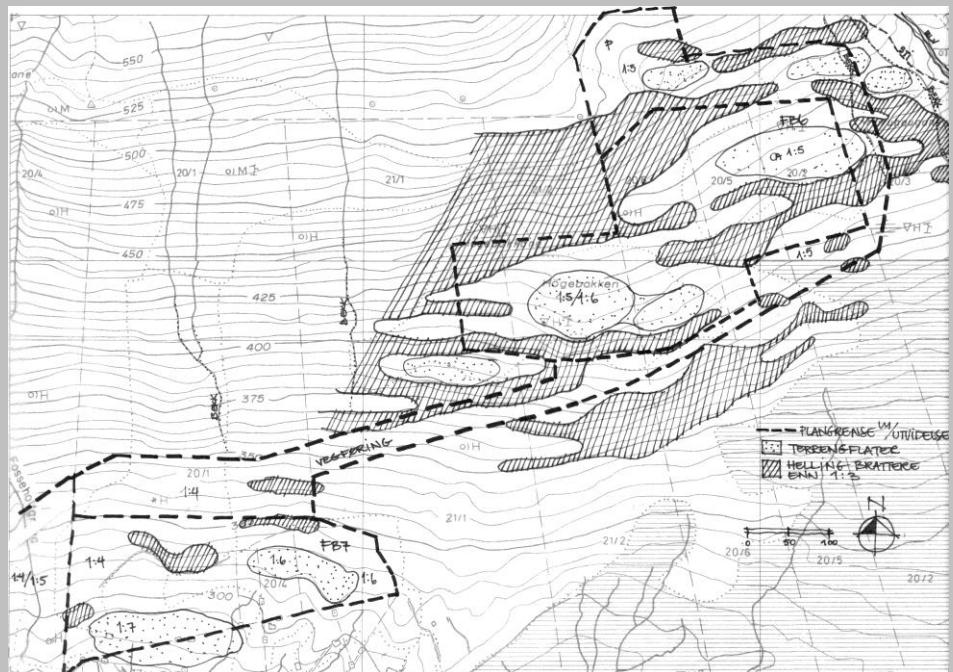
Der terrenget er bratt bør det veljast ein smal og langstrakt bygningskropp på langs av terrengfallet for å unngå for høg grunnmur på nedsida. Høgda på grunnmur bør ikkje overstige 30 cm og må ikkje overstige 1 m. Grunnmur bør byggast i gråstein, eller forblendast med gråstein.



Teikninga viser forholdet mellom bygningsbreidde og terrengefall

Der forholda ligg til rette for det (på flatare område) kan gavlen leggast på tvers av terrengefallet. Dette kan gi fordelar med omsyn til utsiktsforholda for hyttene bak, og takflata kan bli mindre dominerande i fjellsida. Dersom ein vel å legge gavlen på tvers av terrengefallet, må ein unngå for brei gavlfasade. Hytta bør alltid ha mønet parallelt med lengderetninga på bygget.

Områder med terregnfall mellom 1:3 - 1:6 kan byggast ut med bygningars som tar spesielt omsyn til terrengetilpassing, t.d. med maks. breidde på 5,5-6 m. Det bør dokumenterast tilpassinga til terrenget i desse områda.



Analyse av området som viser kva område som er best eigna til bebyggelse.

5.2.2 Hytteområde FB7, Naustdalsetra

Området skal nyttast til hytter og ev. tilhøyrande uthus. Dette området skal opparbeidast på same måte som felt FB3 (som er under oppføring), med tanke på tomtestørrelsar, tetthet m.m.

Totalt er det planlagt 39 tomter i dette feltet, med tomtestørrelsar som varierar mellom ca. 1,0 - 1,8 daa.

I felt FB7 er maks bebygd areal på hyttene 140 m².

Feltet får tilkomst ved å vidareføre vegar nr. 1, 6 og 8 frå felt FB3. Alle vegane er dimensjonerte utifrå krava til skogsvegklasse 3, Heilårs landbruksveg.

5.2.3 Hytteområde FB6, Furuhogane

Tomtene i dette feltet er i gjennomsnitt noko større enn i felt FB7, og feltet skal delast opp med fleire grøntdrag. Tomtestørrelsane vil variere mellom 1,1 - 1,8 daa. Området skal nyttast til hytter med ev. tilhøyrande uthus. Området kan ha ei spredt utbygging, men i enkelte av områda, for eksempel FB6- 2, 4/5 og 9/10 kan hyttene plasserast i hyttetun. Disse områda må då planleggast heilskapleg og ein overordna plan må framleggast i byggesøknaden.

For hyttene i felt FB6 er maks bebygd areal 175 m².

Feltet får tilkomst ved å vidareføre veg 1 frå FB3, gjennom FB7 og opp til feltet. Vegen oppfyller krava til skogsvegklasse 3. For tilkomst inn i feltet er det lagt inn fem stikkvegar.

5.3 Friområde

5.3.1 Skiløype

Områda merka S på planen skal nyttast til skiløype. Delar av områda er eksisterande trasé for ski-/turløype. Områda skal knytast saman med skiløypenettet som i dag er utbygd og som kjem inn i planområdet. Det kan ikkje oppførast gjerder eller andre hindringar i desse områda.

5.4 Fellesområder

5.4.1 Generelt

Det er forutsett at vegane og parkeringsplassane blir brøyta om vinteren.

Vegane er klassifisert som skogsvegklasse 3 med tanke på stigning, kurvatur og liknande. Vegklasse 3 er standard for skogsbilvegar med moderat til lav trafikkgrunnlag, og for enkle gards- og setervegar. Vegen skal kunne trafikkeras med lass heile året, unntatt i teleløysingsperioden og i periodar med spesielt mykje nedbør.

Det er berekna breddutviding for u-svingane på veg 1, men utvidinga er ikkje tatt med i plankartet. Utvidinga vert lagt berre i innersving i dei tre aktuelle svingane, og einaste tomta som vert påverka av dette er tomt 54. Dette viser på teikninga for veggerekning og horisontalgeometrien.

Det skal ved bygging av vegtrasear jordslåast og tilstellast i inngrep i terrenget. Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad tilbakeførast der det er gjort inngrep i samband med vegbygginga.



Oversiktsbilde av felt FB3. Veg1, veg6 og veg8 skal vidareførast inn i felt FB7.

5.4.2 Veg 1

Denne vegen er hovudvegen i planen og vil gi tilkomst til delar av felt FB7 og heile FB6, samt det nye skitrekket som er planlagd. Vegen er ei vidareføring av veg1 i FB3 (som er under oppføring), går gjennom felt FB7 og vidare opp til og gjennom felt FB6. Stikkvegane i felt FB6 knyter seg inn på veg 1. Det brattaste partiet på vegen får ei stigning på om lag 120 promille (ca. 1:9- 1:8), på strekningar inntil 150m. Elles ligg maks stigninga på vegen på om lag 100 promille (1:10). Vegbreidda er 5,5m inkludert skuldrer. Det er ikkje tillat med parkering langs vegen.

For å oppfylle krava i skogsvegklasse 3 må det anleggast ein møteplass langs vegen mellom felt FB7 og FB6. Den innbyrdes avstanden mellom møteplassane bør ikkje overstige 500 m. Møteplassen skal dimensjonerast for møte mellom liten lastebil og vogntog, dvs. at møteplassen må ha plass til ein liten lastebil. Etter ynskje frå grunneigarar skal møteplassen plasserast i grensa mellom to eigedommar, med tanke på skogsdrift. Plassen bør leggast best mogleg i terrenget. Langs resten av veg 1 kan stikkvegar og avkjørsler nyttast som møteplassar. Kravet til snuplass for vogntog er oppfylt ved at ein kan nytte parkeringsplassen i enden av vegen.

Vegen er regulert til felles avkjørsle/tilkomst, og er felles for hyttene i felt FB6-1 til FB6-13, tomt 63-68 i FB7 og brukarar av skitrekket.

5.4.3 Veg 2 og veg 3

Desse vegane er også vidareført frå felt FB3 og inn i felt FB7(Naustdalsetra). Veg 8 i FB3 heiter veg 2 i FB7, og veg 6 i FB3 heiter veg 3 i FB7. Den brattaste stigninga på desse vegane vil vere på om lag 100 promille (1:10).

Vegbreidda er 5,5m inkludert skuldrer. Det er ikkje tillat med parkering langs vegen. Snuplassane er dimensjonert som vanlege snuplassar på tilkomstvegar. Dersom vegane seinare vert vidareført for å nyttast som skogsveg må det anleggast større snuplassar. Vegane er regulert til felles avkjørsle/tilkomst og er felles for hyttene i felt FB7-1 til FB7-7.

5.4.4 Stikkvegar

Stikkvegar nr. 4 - 8 er felles for hyttene ifeltet. Stikkvegane er regulert til felles avkjørsle/tilkomst, og er felles for dei tomtene som grensar inn til kvar stikkveg. Vegbreidda er 4m inkludert skuldrer.

5.4.5 Felles parkeringsplassar

Ved enden av veg 1 er det regulert inn ein større felles parkeringsplass FP1 med plass til 96 bilar. Dette skal dekke gjesteparkering for hyttetomtene langs veg1 i FB6 og i tillegg dekke parkeringsbehovet for skitrekket/rekreasjon i området. Plassen er utforma slik at den også kan brukast til snuplass for større kjøretøy.



Parkeringsplassen i enden av veg 1 er regulert inn i dette området, i tregrensa ovanfor felt FB6

I hytteområde FB6 er det også regulert inn fleire mindre felles parkeringsplassar i sambande med stikkvegane, som skal bidra til å dekke behovet for gjesteparkering lenger nedover i feltet. For tomt nr 7 - nr 16 og tomt nr 20 - nr 62 er det lagt inn ca 0,5 gjesteparkering pr. tomt. For tomt nr 1- nr 6 og tomt nr 17 - nr 19 er det tenkt at dei kan

nytte parkeringsplassen i enden av veg 1 til gjesteparkering. Under utbygging av området kan desse plassane nyttast som riggplassar.

Felles parkeringsplass FP2 er felles for hytte nr 7 til og med nr 14 og skal opparbeidast med 4 p-plassar, dvs 0,5 gjesteparkeringsplassar per hytte.

Felles parkeringsplass FP3 er felles for hytte nr 15 og nr 16, og for hytte nr 20 til og med nr 29, og skal opparbeidast med 6 gjesteparkeringsplassar, dvs 0,5 plassar per hytte.

Felles parkeringsplass FP4 er felles for hytte nr 30 til og med nr 39, og for hytte nr 59 til og med nr 62, og skal opparbeidast med 9 gjesteparkeringsplassar, dvs 0,5 plassar per hytte.

Felles parkeringsplass FP5 er felles for hytte nr 40 til og med nr 58 og skal opparbeidast med 9 gjesteparkeringsplassar, dvs ca 0,5 plassar per hytte.

5.4.6 Parkeringsdekning for hyttetomtene

For hytteområda er det lagt til grunn ein parkeringsdekning på 2 plassar pr. hyttetomt.

Det er lagt opp til at begge parkeringsplassane skal opparbeidast på eigen grunn.

Fellesparkeringsplassane skal ikkje dekke dette behovet

5.4.7 Anna fellesareal for fleire eigedommar

Området F er satt av til fellesareal for hyttene i område FB6 og kan nyttast til felles opplegg for avfall og kjeldesortering.

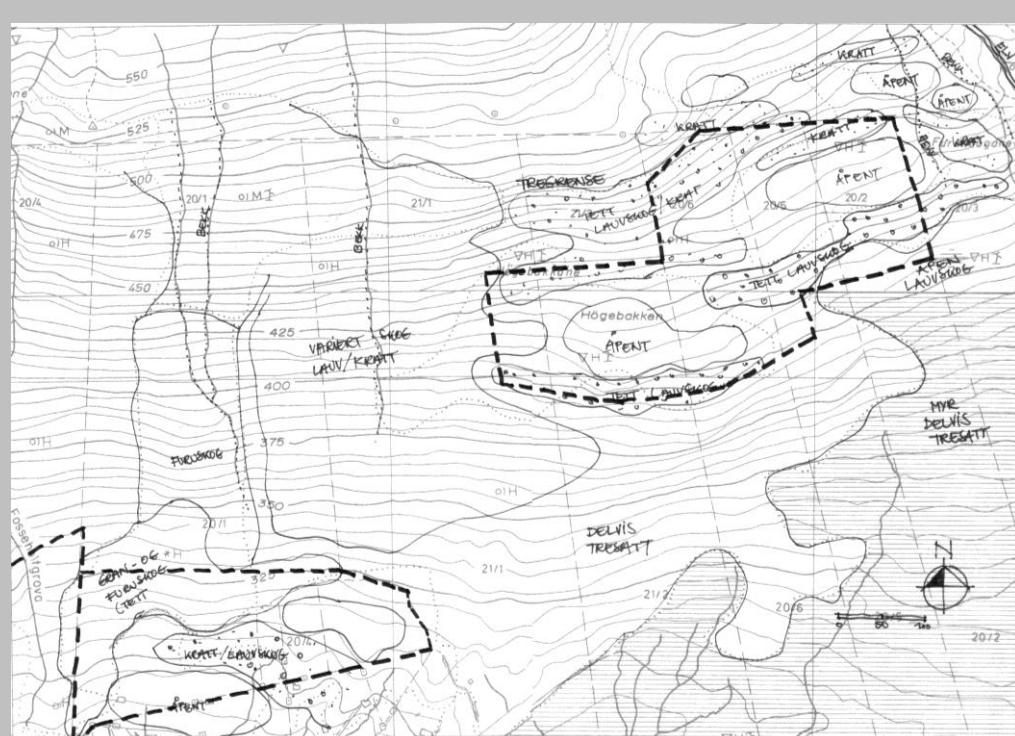
5.5 Grøntstruktur

5.5.1 Friluftsområde

Det er lagt vekt på å regulere inn ein god overordna grøntstruktur i planområdet, som skal sikre område med særskilte kvalitetar, underdele byggeområda, bidra til ein god fjernverknad, samt sikre tenlege "ferdselsårer" for gåande både sommar og vinter.

Områda er regulert til Spesialområde - friluftsliv; merka SpF i planen.

Ein skal i størst mogeleg grad bevare landskapet sin utmarkscharakter og rekreasjonsverdi. Det ikkje tillate å sette opp stengsler som hindrar allmenn ferdsel.

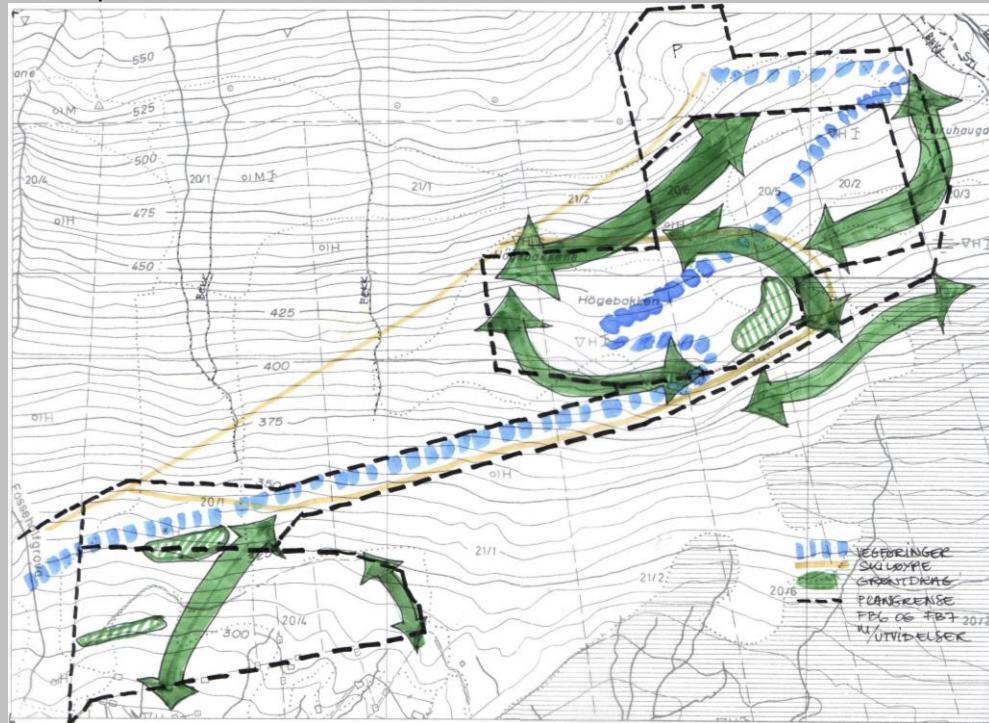


Analyse av vegetasjonen i planområdet

Analyse av vegetasjon og bratthet i planområdet har fungert som grunnlag for utarbeiding av grøntstrukturplanen i området. På tvers av lengderetninga i landskapet er det regulert inn fleire grøne kanalar. Desse bind saman hytteområda og vil vere aktuelle trasear for å kome seg opp på fjellet. Eitt av dei grøne tverrsambanda er lagt til skiløypa gjennom FB6. Det er også regulert inn smalare grøne kanalar på langs i terrenget. Desse vil kunne fungere som løypetrasear vinterstid samt som buffere mellom hytteområda sett frå dalen.

I FB7 er grøntdraget i nord-sør-retning tatt vare på etter ynskje frå bønder i området då dei i dag nyttar denne traseen til å føre dyr på beite. I tillegg er det lagt inn eit grøntområde sørvest i feltet for å skjerme eksisterande hytter sør for feltet. Steingarden i dette området bør ein prøve å behalde som eit landskapselement der det er mogleg.

I felt FB6 vert grøntdrag brukt til å dele opp byggeområdet. Langs skiløypetraseen er det lagt inn eit grøntdrag for å sikre traseen gjennom hytteområdet med buffersone til kvar side mot hyttetomtene, og sikre samanhengen frå hytteområdet og til friluftsområda rundt. Breidda på skiløypa er satt til 6meter og avstanden frå løypa og til tomtegrensene varierer med eit minimumsmål på 5 meter. Dette gir ei byggegrense med minsteavstand 9 meter frå skiløypa. I tillegg er det søkt å unngå utbygging i dei aller brattaste områda. Desse er regulerte som friluftsområde, men vil ha sin hovudfunksjon som grøne landskapselement.



Prinsipp for grøntstrukturen i planområdet.

For endane av stikkvegane i felt FB6 er det lagt inn smale grøne kanalar inn i dei breiare friluftsområda. Desse kanalane kan fungere som stiar utan særleg opparbeiding. Om ønskjeleg kan stien grusast opp på ein underlagsduk. Det er då viktig å passe på at stien føyer seg godt inn i terrenget.



Eksempel på grusa sti som ligg godt i terrenget.



Eksisterande sti langs elva aust for FB6

Det er høve til å ta ut skog frå friluftsområda i samråd med grunneigar og hyttegrend, men det skal ikkje drivast snauhogst. Beitedyr (sau og kyr) kan gå i friluftsområda. Alle bygningar og anlegg skal utformast slik at beitedyr ikkje kjem til skade.

5.5.2 På hyttetomtene

Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er naudsynt for å få ført opp bygningane og opparbeida tilkomstvegar og parkeringsplassar. Det er ynskjeleg å behalde mest mogleg av den naturlege vegetasjonen. Det er kunn tillate å fjerne vegetasjon som er naudsynt for plassering av bygningar og anlegg av tilkomstveg og leidningar.

Det skal takast omsyn til eksisterande furutre. Anna trevegetasjon kan om naudsynt ryddast bort. Det skal ikkje plantast inn ny vegetasjon rundt hyttene. Unnatak er vegetasjon som vert planta inn for å reparere skader på terrenget. Det må då nyttast artar som naturleg veks i området.

Tomteeigarar har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter kvart som ubygginga blir ferdig. Planutvalet kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Ålesund, 08.01.07
for Nordplan AS

siv. ark. Oddhild Fausa
ing. Gudveig Fure Oksholen

FØRESEGNER

UTBYGGINGSPLAN FB6 OG FB7 HARPEFOSSEN EID KOMMUNE

Føresegner datert 08.01.2007

Mindre endring av føresegner, datert 18.03.2014

Plankart , datert 08.01.2007

§1 GENERELT

- 1.1 Desse føresegndene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet.
Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegndene.
- 1.2 Føresegndene 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.
- 1.3 Etter at desse føresegndene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegndene.
- 1.4 Området er regulert til følgjande formål:

Bygeområder (pbl §25.1 nr. 1)

- Fritidsbustader/hytter

Friområder (pbl §25.1 nr. 4)

- Skiløype

Spesialområder (pbl §25.1 nr. 6)

- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Fellesområder (pbl §25.1 nr. 7)

- Felles avkjørsle/tilkomst
- Felles parkeringsplass
- Anna fellesareal for fleire eigedommar

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Tekniske anlegg

Spillvatn skal ledast/pumpast til område avsett til VA-anlegg i tilstøytande plan for område FB2-5. Tilknytinga til dette anlegget ligg i veg 1 og grensar inn til planen.

Det skal lagast ny vasstilførsel frå Kjenndalselva, evt. Kjenndalsvatnet, når vegen til Furuhogane blir bygd. Denne forsyninga skal koplast saman med vannledningane i FB2. Inntil denne løysinga vert bygd ut er vassforsyninga frå borehull.

Tekniske føringer skal hovudsakleg følgje veg for å unngå unødvendige inngrep.

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

Felles område for avfall og kjeldesortering for område FB7 skal skje på fellesområde FG1 i tilstøytande plan for områda FB2-5.

2.2 **Utnytting**

Tillate grad av utnytting vert oppgjeven som utbygd areal i prosent av tomtearealet (%BYA). Prosent utbygd areal kan vere maks. 20% for både FB6 og FB7., men utbygd areal på hytta skal likevel ikkje overstige 140 m² for hytter i område FB7 og 175 M² for hytter i område FB6. Berekningsmåte er definert i "Veileder til grad av utnytting T1205".

2.3 **Støy**

Områda er ikkje vurdert med omsyn til støy.

2.4 **Byggjegrenser**

Byggjegrenser mot vegar er vist på plankartet. Der byggjegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

2.5 **Møne-/gesimshøgder**

Maks. tillate mønehøgde frå toppen av grunnmur er 6,0 m. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,0 m. Terrenget rundt grunnmur skal i størst mogleg grad ha opphavleg terrengnivå og utforming, og skal ikkje planerast ut i større flater eller byggast opp.

2.6 **Parkeringsplassar**

Kvar utbyggar skal på tomta tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar, maks. to stk. I tillegg blir det i felt FB6 medrekna ca 0,5 gjesteparkeringsplass pr. tomt på felles parkeringsplassar.

Felles parkeringsplass kan nyttast som vinterparkering.

2.7 **Gjerde**

Det er tillate å gjerde inn hyttene i ein avstand på inntil 6 m frå hytteveggen og i ytterkant av terrasse. Gjerde skal ikkje vere nærmare tomtegrense enn 3 meter der tomta ikkje grensar til veg eller friområde. Dersom to hytter står så tett at ein ikkje får 6 meter mellom gjerda, kan to hytter gjerdast i lag dersom det er god plass på dei andre sidene av tomta.

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 nederste 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 gjerda. 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 også tillate å gjerde inn oppstillingsplass for bil/trafikkareal og eventuell grill- og uteplass på inntil 100 m².

2.8 **Terrasser**

Terrasser skal tilpassast bygga og ligge på terrengnivå. Terrasser, verandaer eller andre konstruksjonar over terreng utan tak i tilknyting til hytta skal ikkje byggast meir enn 2,5 m (brutto) utanfor veggliv. Bygging på palar er ikkje tillate. Byggemateriale skal vere naturstein eller tre. Rekkverk maks. høgde 1,0m. Det skal ikkje vere opningar under trapper og terrasser av ei slik utforming at dyr kan gå seg fast.

2.9 **Ubygd areal**

Ubebygd 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 forstørtningsmurer i terrenget skal utførast i naturstein. Tomteområda skal vere ryddig både i og etter byggjepersonen, slik at dyr ikkje kan gå seg fast.

2.10 **Landskap og vegetasjon**

Ein skal også i størst mogleg grad prøve å ta vare på eksisterande verdifulle vegetasjoner i planleggingen av hyttene. Det er viktig for området sin heilsak at vegetasjonsgrunnlaget blir ivaretatt i området som ikkje blir nytta til bygging eller vegar.

2.11 **Byggjemelding/ byggesøknad**

Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar/søknader sjå til at hyttene får ei god form, og at bygningane i same gruppe får ei harmonisk utforming. I samband med planleggingen av hyttetunet skal det leverast ein samla plan for kvart område. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkningsmaterialar, skal godkjennast av kommunen og skal vere oppgitt i byggesøknaden.

Det må ikkje nyttast utvendig kledning, faste bygningselement eller taktekking som i material- og fargebruk verkar dominante (t.d. signalfargar) eller skjemmande for omgjevnaden.

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

- Avkørsle frå veg
- Plassering av alle bygningane, også framtidige bygg
- Ev. forstørtningsmurar, gjerder og liknande.
- Areal til biloppstillingsplassar, maks. to stk.
- Dekketype på vegar og plassar, samt handtering av overflatevatn skal vere skildra
- Korleis den delen av tomten som ikkje skal byggast ut skal nyttast

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

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

2.12 Andre anlegg

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

2.13 Boder/uthus

Frittståande boder/uthus kan ikkje vere større enn 10 m².

§3 BYGGJEOMRÅDER

3.1 Fritidsbusetnad - hytteområde

Område FB6-1 - FB6-13 og FB7-1 - FB7-7 er sett av til hytter og kan seljast som eigedomstomter.

Hyttene skal tilknytast straum-, vatn- og avløpsanlegg.

Hyttene skal ha saltak med takvinkel på 25 - 35 grader, eller pulttak dersom det blir nytta terrengtilpassa, avtrappa bygningar. Bygningane skal ha møne i hyttene si lengderetning og ha gode proporsjoner.

Materialbruk skal vere bordkledning av tre og grunnmur av gråstein, ev. forblending med naturstein. Hyttene skal beisast eller malast i avdempa naturlike fargar, eller det kan nyttast ubehandla treverk som grånar naturleg. Hyttene kan ha torv, skifer eller tretak. Den enkelte hytta skal vere tilpassa tomta ho står på.

Inngrepa kring hytta skal haldast på eit minimalt nivå. Naturleg botnvegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Kvar hytte kan ha ein etasjehøgde. Det kan innreiast hems oppunder taket. Det er tillate med vinkelbygg. Det kan førast opp ein påbygd 2.etasje i form av oppstove med eit måleverdig areal på inntil 40% av bruksareal (BRA) i 1.etasje.

For hyttene i felt FB6 er maks bebygd areal 175 m², medan det i felt FB7 er maks bebygd areal 140 m².

I samband med utbygging av ei hyttetomt skal det leggast fram ein situasjonsplan som viser utbygging på tomta, samt avkjørsle frå tilkomstveg og eventuell parkeringsplass.

Plassering av hytte på utbyggingsplan er ikkje bindande men berre for illustrasjon.

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Skiløype

Områder regulert til skiløype er merka S i planen. Områda skal nyttast til ski-/turløype. Gjerder eller andre hindringar for allmenn ferdsel er ikkje tillate.

Delar av området er eksisterande trasé for ski-/turløype. Planlagde trasear skal knytast saman med det eksisterande ski- og turløypenettet som kjem inn i området. Traseen er regulert med ei bredde på 6,0 m.

Vegetasjonsbuffer på min. 5,0 m skal oppretthaldast på kvar side gjennom planområdet.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområde (på land)

Område regulert til Spesialområde - friluftsområde er merka SpF i planen. Områda er grøntbelter innanfor planområdet og buffersoner i samanheng med ski-/turløypetraseen. Buffersona er regulert med min. 5,0 m bredde og skal oppretthaldast på kvar side gjennom planområdet.

Det er høve til å ta ut skog frå friluftsområda i samråd med grunneigar og hyttegrend, men det skal ikkje drivast snauhogst. Skogsdrift skal skje i samråd med kommunen.

Steingarden i område FB7 skal ein forsøke å behalde som eit landskapselement der det er mogleg.

I friluftsområda vert det ikkje lov å sette i verk tiltak til ulempe for fri ferdsel. Det er ikkje lovleg å føre opp bygg eller anlegg i områda.

Det er høve til å sleppe beitedyr (sau/kyr) inn på friluftsområda.

Der det ikkje let seg gjere å føre vatn og kloakk i veg, kan ein vurdere å legge leidningane i friluftsområda. Tiltaka må synleggjerast på plan som skal godkjennast av kommunen før oppstart. Eventuelle leidningar skal ikkje ligge synleg. Leidningstraseen skal tilstella og tilretteleggast for ferdsel etter at grøftearbeidet er avslutta.

5.2 Frisiktzone

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Frisiktsona er dimensjonert ut frå avkjørsel på A2 veg, med fart 30 km/t.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles parkering

Område FP1-FP5 er avsett til felles parkeringsplass. Grøfter, skjeringar og fyllingar i tilknyting til parkeringsplassen skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassen.

Felles parkeringsplassar, merka FP på plankartet for hytteområda er for gjesteparkering.

Det er forutsett vinterbrøyting av FP-områda.

FP1	skal vere felles for	tomtene langs veg 1 i FB6 og eigarar av skitrekket
FP2	skal vere felles for	tomt nr 7 til og med nr 14
FP3	skal vere felles for	tomt nr 15, nr 16 og nr 20 til og med nr 29
FP4	skal vere felles for	tomt nr 30 til og med tomt nr 39 og tomt nr 59 til og med tomt nr 62
FP5	skal vere felles for	tomt nr 40 til og med nr 58

Rett til å nytte felles parkeringsplass må sikrast i eigne avtalar.

6.2

Felles avkørsle/tilkomst

Alle vegane i planen er regulert til felles avkørsle/tilkomst.

Dette formålet omfattar også areal som naturleg hører til vegane, som grøft, skjering og fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegg og stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad tilbakeførast der det er gjort inngrep i samband med vegbygginga.

Veg 1 er felles for hyttene i felt FB6-1 til FB6-13, tomt 63-68 i FB7 og brukarar av skitrekket. Veg 2 og 3 er felles for hyttene i felt FB7-1 til FB7-7. Stikkvegane er felles for tomtene som grensar inn mot vegane.

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.

6.3

Anna fellesareal for fleire eigedommar

Området F er satt av til fellesareal for hyttene i område FB6 og kan nyttast til felles opplegg for avfall og kjeldesortering.
