

REGULERINGSFØRESEGNER HYDLA 4

DETALJREGULERING FOR 2021002 HYDLA 4

GNR./BNR. 46/113 OG 47/55

Reguleringsføresegnene datert 14-3-2022 er heimla i plan og bygningslova, og gjeld for planområdet som vist på plankartet, datert 19-1-2022.

1 AREALFØREMÅL

Areala innanfor plangrensa er regulerte til følgjande føremål:

PBL§ 12-5, nr 1, Bygningar og anlegg:

- 1120 Fritidsbustader, FB
- 1550 Renovasjonsanlegg, RA
- 1590 Snøopplag, ASB
- 1600 Uteopphaldsareal, UTE

PBL § 12-5, nr. 2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 2010 Veg, V
- 2018 Annan veggrunn -teknisk anlegg (kulvert), AVT
- 2019 Annan veggrunn – grøntareal, AVG
- 2080 Parkering, P

PBL § 12-5, nr. 3, Grønstruktur:

- 3002 Blå-/grønstruktur, BG
- 3030 Turdrag, TD

PBL § 12-5, nr. 5, landbruks-, natur- og friluftformål:

- 5130 Friluftsføremål FL

PBL § 12-6, Omsynssone:

- H140 Frisikt
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H320 Flaumfare
- H410 Infrastruktursone

2 FELLES FØRESEGNER FOR PLANEN

1.1 KULTURMINNE

Dersom det vert oppdaga automatisk freda kulturminne under arbeid i hyttefeltet, må arbeidet stansast i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal med det same sendast til Vestland Fylkeskommune, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne §8 andre ledd.

1.2 VATN, AVLAUP OG RENOVASJON

Vatn- og avlaupsnett skal opparbeidast i tråd med Stryn kommune sin VA-norm og VA-rammeplan for feltet. Alle hytteeigedomane skal koplant til VA-nettet i feltet. Det skal etablerast ei grøft/spillvassleidning frå felles slamavskiljar i området og ned til kommunalt anlegg, utanfor feltet, i tråd med VA-rammeplan.

Hushaldningsavfall skal leverast ved felles renovasjonsplass i feltet/eller annan tilvist plass. Plassering av, og type, kontainrar skal avklarast med lokalt renovasjonsselskap.

1.3 OVERVATN

Stikkrenner og bekkar gjennom feltet skal dimensjonerast/etablerast i tråd med Plan for overvatn og drenering i VA-rammeplanen. Dei skal plastrast med stein/sikrast mot erosjon, der dette er naudsynt for å unngå erosjon, i tråd med planen.

Grøfter, stikkrenner og andre opparbeida konstruksjonar som skal sikre avrenning i feltet, skal dimensjonerast for 200-års flaum med klimapåslag.

Takvatn frå hytter, garasjar og liknande skal førast ned til terreng.

Etablering av tette flater (asfalt) avgrensast til 30 % av tomtearealet. Det er torv på alle tak, og taket skal derfor ikkje reknast med som tett flate.

1.4 LYSFORUREINING

Det skal ikkje etablerast gatelys eller lys på fellesområde. Det kan etablerast nødvendig lys på renovasjonsplass. Lyskjelda skal blendast nedover av ein reflektor eller av sjølve armaturen. Armaturen må bestå av eit ikkje transparent materiale.

Belysning på område rundt fritidsbustadane skal konsentrerast til inngangsparti og gangsoner.

2 FØRESEGNER TIL BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 TERRENGTILPASSING

Utforming av hytte og tomt skal tilpassast terrenget i størst mogleg grad. Høge skjeringar er skjemmande og skal være lågast mogleg.

Maksimalt høgde skjering er 1 m. Fyllingar skal formast etter terrenget og dekkast til med torv frå området, slik at det mest mogleg ser ut som ein naturleg del av terrenget rundt.

Maksimal høgde fylling er 2 m, der terrenget gjer dette nødvendig, men ein skal sørge for at fyllingane er lågast mogleg i forhold til å få ei god arkitektonisk utforming, terrengtilpassing, stigningsforhold på avkøyrsløp og naboar. Fyllingar kan etablerast utanfor byggegrensa, inn til tomtegrense mot naboeigedom.

Tomtene 140, 160, 170, 172, 173, 175, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 189, 192, 195, 196, 197 og 199 kan, om nødvendig, ha ei fyllingshøgde på 3 m.

Det skal lagast terrengprofil som syner fyllingar, skjeringar og eventuelle murar for alle tomtene.

Det skal ikkje byggast murar med høgde over 1 meter.

Den delen av tomta som vert ubygd (utanom parkering, bygg og terrassar) skal være naturtomt, også i anleggsperioden. Vegetasjon/lyng og torv som vert fjerna frå tomta, skal leggast tilbake på fyllingsskråningane/jordskjeringar. Nødvendig tilsåing skal utførast med stadeigne sortar. Eventuelle murar skal utførast i naturstein.

2.2 FRITIDSBUSTADAR (FB)

Ved søknad om bygging på den enkelte tomt, skal situasjonsplanen vise bygningen med murar og eventuelle andre inngrep i terrenget. Byggesøknad skal innehalde terrengsnitt og situasjonskart som viser den totale disposisjonen, planering og utnytting av tomta, samt gjerder.

Byggegrensene er vist i planen.

Fritidsbustadane kan ha storleik inntil 25 % BRA pr. tomt inklusiv parkeringsareal, men likevel ikkje større enn 320 m² BRA. Mønehøgde målt frå overkant golv i 1. etasje kan vere 6,5 meter. Det kan byggast underetasje/kjellar. Gesimshøgde kan være 5,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Ingen gavlvegg skal være høgare enn 6,5 m frå overkant golv, nedste plan, til møne.

Garasje, anneks og bod er inkludert i bruksarealet for fritidsbustaden. Garasje kan byggast i ein storleik på inntil 50 m², anneks inntil 25 m² og bod inntil 15 m² BRA. Dersom det er fleire bygg på tomta skal bygningane plasserast i tunform.

Frittstående bygg kan ha mønehøgde inntil 4 meter og gesimshøgde inntil 3 meter. Dei kan plasserast med ein avstand til tomtgrense mot veg på 2 meter og inntil 1 meter frå grense mot nabo. Bygningane skal gjevast ei utforming som passar til hytta. Det er tillate med ei bueining på kvar tomt.

Inntil 120 m² av tomta, inkludert terrasse, kan gjerdast inn. Utforming av gjerde skal stå i stil med hyttene. Det er ikkje tillate med nettinggjerde. På kvar tomt skal det opparbeidast minimum 2 oppstillingsplassar for bil, inkludert plassar i ein eventuell garasje.

Hyttene skal ha saltak med torvtekking og oppførast i tre (over terreng). Fasadane skal målast i brun, mørk brun eller mørke grå/svarte fargetonar, slik at dei vert minst mogeleg synlege i terrenget. Fasadane kan ha enkelte felt kledd med fasadestein.

På kvar tomt kan det settast opp utelys i inngangsparti og gangsone: Enten spotlys under takoverbygg og/eller lampar på vegg som ikkje lyser oppover. Lyskjelda skal blendast nedover av ein reflektor eller av sjølve armaturen. Armaturen må bestå av eit ikkje transparent materiale.

2.3 ENERGI

Det er høve til å velje alternative energikjelder, men ikkje solceller, solfangarar, vindturbinar eller andre tilsvarande installasjonar.

2.4 UTEOPPHALD (UTE)

Innanfor areal til uteopphald kan det, i samråd med grunneigar, oppførast enkle konstruksjonar for felles rekreasjon, leik og liknande. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast mot inngrep, og kan ikkje fjernast utan godkjenning frå grunneigar.

3 FØRESEGNER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 VEG (V)

Vegane på plankartet skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan, og kan nyttast av hytteeigarane innanfor regulert område,

Veg 1 og 5 skal opparbeidast med vegbreidde 5,5 m (skulder 0,5 + køyrebane 4,5 + skulder 0,5). Regulert vegbreidde er 7 m.

Veg 2-4 og 6-9 skal opparbeidast med 5 m vegbreidde (skulder 0,5 + køyrebane 4 + skulder 0,5). Regulert vegbreidde er 6 m.

3.2 ANNAN VEGGRUNN -GRØNTAREAL (AVG)

Innanfor areala kan det opparbeidast sideanlegg til vegane og snøopplag.

På området AVG5 skal det etablerast ein støyvoll som avbøtande tiltak for støy og støv mot naboeigedom i aust.

Støyvullen skal dekkast med torv frå området og plantast til med stadeigne buskar/tre.

3.3 ANNAN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG/KULVERT (AVT)

Kulvert (AVT) for biltrafikk ved kryssing av skiløype, skal vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy under og trakkemaskin over. Kulverten skal ha fri høgde på 4,3 meter og fri breidde på 4 meter. Fyllingane på heva lysløype skal plastrast med torv/lokale massar.

3.4 ANLEGG SARBEID

Anleggsutstyr skal vaskast og desinfiserast før utstyret blir frakta inn i planområdet for å unngå at skadelege plantar/ortar spreiar seg. Dersom det vert oppdaga uønska artar skal utbyggjar sørge for å fjerne desse frå anlegget. Dersom det vert oppdaga sjeldne artar i området skal utbyggjar sørge for å skjerme desse frå anleggsarbeidet.

4 FØRESEGNER TIL GRØNSTRUKTUR

4.1 TURDRAG (TD)

Bufferoner mellom hyttefeltet og etablerte turveggar er viste som turdrag i planen. Vegetasjon innanfor formålet kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.

5 FØRESEGNER TIL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 FRILUFTSFORMÅL (FL)

Vegetasjon innanfor FL-areal kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.

6 FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER

6.1 BEVARING KULTURMILJØ, H570

Omsynssona gjeld Kyrkjeråsa gjennom hyttefeltet. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast fysiske inngrep. Unnateke frå dette er kryssingspunkt for tilkomstveg. Kryssing skal gjerast på skånsam måte i høve råsa og landskapet, og med avbøtande tiltak som gjer det lett for gåande på stien å krysse tilkomstvegen.

Alle planlagde tiltak i tilgrensande område til omsynssona skal leggast fram for Fylkeskommunen til vurdering.

6.2 FRISIKT, H140

Frisiktsone skal ryddast for vegetasjon og andre sikthinder.

6.3 FARESONE, H320

H320 1 og 2 viser areal som er utsett for flaumfare før utbygging.

6.4 INFRASTRUKTURSONE, H410

Plastra elv (H410) skal fungere som framtidig flaumveg og opparbeidast i tråd med VA-rammeplan for å sikre at overvatn følgjer traseen innanfor infrastruktursona.

7 REKKEFØLGJEKRAV I PLANEN

7.1 FØR IGANGSETJINGSLØYVE

Det skal inngåast utbyggingsavtale før det vert gjeve igangsetjingsløyve til Veg og VA-anlegget.

Utbygger skal lage ein plan for handtering av støy i anleggsfasen før det vert gjeve igangsetjingsløyve for veg- og VA-anlegget. Planen skal være i tråd med «Retningslinjer for støy (T-1442/2021)»

Utbygger skal legge fram ein plan for handtering av støv i anleggsfasen før det vert gjeve igangsetjingsløyve for veg- og VA-anlegget. Planen skal være i tråd med «Retningslinjer for behandling av luftforurensing i arealplanlegging (T-1520/2012)».

Innanfor omsynsone (H320) skal det ikkje gjevast igangsetjingsløyve før ny flaumveg (H410 Infrastrukturtiltak) er etablert og ferdig utført.

7.2 FØR BRUKSLØYVE

Det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak (fritidsbustadar) i feltet, men ikkje bruksløyve før følgjande er etablert:

Vatn- og avløpsgrøft utanfor området (mellom Hydla 4 og kommunalt anlegg) skal vere opparbeida i samsvar med vedlagt teknisk plan og kommunen sine krav.

Vatn- og avløpsanlegg i feltet.

Elektrisitetsforsyning.

7.3 REKKJEFØLGJE I TID

Støyvoll (AVG5) skal etablerast samtidig med krysset med Hydlavegen. Veg mellom Hydlavegen og kulvert under turløype skal leggast fast dekke på så snart vegen er etablert og vert teken i bruk som anleggsveg og tilkomst til Hydla 4.

 *reguleringsplanar*

