Kvam herad

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Løhaugen

Gnr. 26 bnr. 1 m.fl., Kvamskogen

FORSLAGSSTILLAR:

Svein Stensland

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	**Saksnr.**	**Dato**	**Sign.**
Oppstartsmøte med Kvam herad		28.11.2018	Geoplan AS
Kunngjering og varsling oppstart regulering		28.12.2018	Geoplan AS
1.gongshandsama i Kvam MPB-utval	025/20	22.09.2020	LEIKAA
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 23.10.– 04.12.2020		23.10.2020	LEIKAA
Ny 1.gongshandsaming i Kvam MPB-utval	026/25	24.09.2025	LEIKAA
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 14.10.– 30.11.2025		14.10.2025	ASGJ
2.gongshandsama i Kvam formannskap	029/26	07.05.2026	LEIKAA
Vedtak i Kvam heradsstyre	037/26	13.05.2026	LEIKAA
Kunngjering av vedtak		19.06.2026	ASGJ
Klagehandsama av Kvam formannskap	062/26	24.09.26	LEIKAA
Klagehandsama av Kvam heradstyre	077/26	01.10.26	LEIKAA
Kunngjering av vedtak		13.11.26	ASGJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova.			

PlanID: 20180006

Arkivsaknr: 22/1833, 18/1078

GEOPLAN
ARKITEKTUR | PLAN | KART

Prosjekt: 2544



FØRESEGNER

VEDLEGG 2v5

Detaljreguleringsplan, del av gnr. 26 Bnr.1 m.fl., Løihaugen, Kvamskogen

LØLIHAUGEN

Kvam herad
PlanID: 4622 20180006
Kvam herad - arkivsaknr: 18/1078, 22/1833

Forslagstillar: Svein Stensland
Dato: 02.06.2026

1 GENERELT

1.1 Plandokument reguleringsplan.

Reguleringsplanen er heimla i plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, § 12-3 Detaljreguleringsplan, og består av desse føresegnene og reguleringsplankart med PlanID 20180006 dagsett 13.10.2026. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Føremål med planen.

Hovudføremålet med planarbeidet er fortetting av eksisterande hytteområde med nye tomter innanfor planområdet, i tråd med overordna kommunedelplan for Kvamskogen.
Området har 63 eksisterande tomter og 59 eksisterande fritidsbustader. Reguleringsplanen legg opp til fortetting av 11 nye tomter for frittliggande fritidsbustader og 1 nytt tomteområde med 3 einingar for konsentrerte fritidsbustader. Maksimal utbygging innanfor området legg opp til totalt 77 einingar.

1.3 Avgrensing av planområdet.

Planområdet er på ca. 198 daa som vist på plankart med reguleringsgrense, og omfattar gnr. 26, bnr. 1 m.fl. Plankart er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet. Føresegnene gjeld innanfor regulert plangrense.

2 REGULERTE FØREMÅL OG OMSYNSSONER

2.1 Regulerte arealføremål jf. pbl § 12-5

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg (jf. pbl § 12-5, nr.1)

1121 Fritidsbusetnad – frittliggande (FBF)

1122 Fritidsbusetnad – konsentrert (FBK)

1420 Skiløypetrasé (SKI)

1500 Andre typar bygg og anlegg (ABA)

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

2011 Køyreveg (KV)

2019 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

2082 Parkeringsplassar (PP)

Grøntstruktur (jf. pbl § 12-5, nr. 3)

3031 Turveg (TV)

Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §12-5, nr. 5)

5130 Friluftsføremål (FL)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

(jf. pbl § 12-5, nr.6)

6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

6900 Friluftsområde i sjø og vassdrag kombinert med skiløypetrasé (VAA)

2.2 Regulerte omsynssoner jf. pbl § 12-6

Planområdet er regulert med følgjande omsynsoner:

Sikringssoner (jf. pbl § 11-8 a)

140 Frisikt (H140)

Faresoner (jf. pbl § 11-8 a)

310 Skredfare (H310)

320 Flaumfare (H320)

390 Isoppstuving (H390)

Særlege omsynssoner (jf. pbl § 11-8c)

560 Bevaring naturmiljø (H560)

2.3 Regulerte føresegnsområder jf. pbl § 12-7

Planområdet er regulert med følgjande føresegnsområder:

Føresegnsområder jf. Føresegnsheimel 1 (jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Føresegnsheimel 1: Utforming

#1 Framtidig utvikling av tilkomstveg

3 REKKJEFØLGJEKRAV

3.1 Vatn- og avlaup

Før det kan gjevast løyve til igangsetjing av nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen, jf. kommunen sine krav til teknisk plan. Alle nye bygg for varig opphald skal vere tilknytt godkjent anlegg for vatn og avlaup før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve.

3.2 Renovasjon

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gjeve for nye bygg innanfor planområdet skal det vere godkjend ein renovasjonsteknisk avfallsplan som stettar gjeldande krav og rettleiarar.

3.3 Infrastruktur

Alle nye bygg for varig opphald skal vere tilknytt godkjent anlegg for elektrisitet før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

3.4 Vidare utbygging innanfor planområdet

Det skal verte semje mellom Kvam herad, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune om løysing for mjuke trafikkantar på strekninga mellom Kvamskogen landhandleri (31/35 og 21/612) og Ungdomsheimen (19/135) på fv.49 Kvamskogen, før det kan gjevast løyve til utbygging av nye einingar i planområdet. Kravet gjeld ikkje utbygging av infrastruktur i feltet, utviding av eksisterande fritidsbustader eller 1 ny eining på kvar av eigedomane 26/17, 26/71, 26/95 og 26/108. Dersom det i framtida vert semje om alternative løysingar for mjuke trafikkantar, vil rekkefylgjekravet i denne føresegna felle vekk.

3.5 Kryss mot fv.49

Tilkomst til planområdet skjer frå kryss mot fv.49, som ligg utanfor planområdet. Det kan ikkje gjevast igangsetjingsløyve til utbygging av nye einingar innanfor planområdet før kryss mot fv.49 er utforma i samsvar med gjeldande vegnormalar.

4 FELLES FØRESEGNER

4.1 Målereglar

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld gjeldande byggteknisk forskrift og gjeldande rettleiar for grad av utnytting.

4.2 Byggegrenser

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i plan og bygningslova (Pbl § 29-4 Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense).

4.3 Avkøyrsle

Det må sikrast tilstrekkeleg sikt (3 x 20 m) ved etablering av ny inn/utkøyrsle frå eigedom.

4.4 Parkering

Det kan leggjast til rette for inntil 2 parkeringsplassar til kvar eining/fritidsbustad. Parkering skal opparbeidast på eiga tomt der dette er mogleg, eller på felles parkeringsplassar og tilrettelagt areal innanfor planområdet for tomter utan køyrevegtilkomst. Avtale om parkering utanfor eigen grunn for eigedomar innanfor planområdet, må tinglysast etter avtale med grunneigar av 26/1.

4.5 Tekniske anlegg

Alle nye fritidsbustader og eksisterande fritidsbustader med innlagt vatn skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta, forureiningslova, og plan- og bygningslova. Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

4.6 Handtering av overvatn

Overvatn skal handterast og dokumenterast løyst for alle nye prosjekt innanfor planområdet ved søknad om tiltak. Det skal gjerast greie for handtering av alt overvatn; takvatn, overflatevatn og drensvatn. Handtering av overvatn skal ikkje føre til auke av flaumfare eller redusert kvalitet på tilgrensande areal. Ved utbygging av veg skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv.

4.7 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

4.8 Klimatilhøve

Ved utforming, plassering og organisering av bygg og uterom skal det leggjast vekt på best mogleg tilpassing med omsyn til byggjegrunn, lys/sol, nedbør og vind. Det skal i størst mogleg grad byggast på fast fjell i den sørlege delen av planområdet for å eliminere faren for erosjon.

4.9 Universell utforming og tilgjenge

Universelt tilgjenge skal vere i tråd med gjeldande byggteknisk forskrift. Universell utforming skal leggjast til rette slik at flest mogeleg kan vera brukarar på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing og utforming.

4.10 Inngrep, landskap og vegetasjon

Omsyn til landskapet skal sikrast, både estetisk og av omsyn til sikkerheit. Alle inngrep skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon, og overgangane mellom terrenginngrep og urørd terreng skal gjerast tiltalande. Tiltak skal tilpassast kringliggande landskap og påverke eksisterande landskapsform i minst mogleg grad, slik at ein ikkje får auka grad av skredfare, eller at landskapet mister sin verdi. Areal som ligg utanfor byggjeområde på tomtene skal vere urørd/naturtomt. Dersom det er naudsynt å nytte del av tomt utanfor byggjeområde under bygging, skal terrenget tilbakeførast til naturterreng før bruksløyve/ferdigattest.

Skjeringar og fyllingar tilknytt vegar og bygningar skal tilpassast godt i høve til opphavleg terreng. Nye vegar skal liggje godt i terreng og ha ei lineføring som ikkje gir for bratte skjeringar/fyllingar. Transport skal utførast mest mogeleg skånsamt slik at det ikkje oppstår sår i landskap og terreng. Dersom vegar eller terreng vert forringa ved utbygging skal dette utbetrast før ferdigattest på nye einingar.

Nye fritidsbustader skal plasserast mest mogleg varsamt i høve til eksisterande terreng, vegetasjon, dyreliv og skiløyper, samstundes som estetiske omsyn og omsynet til naboar skal leggjast til grunn. Der det er bratt terreng bør løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Verdifull vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning. Ved nyplanting skal det veljast stadeigne artar tilpassa lokale klimatilhøve.

4.11 Anleggsarbeid

Anleggsarbeid skal skje utanom hekketid for fuglar (15.mars-20.juli) og skal ikkje føre til avrenning av finpartikulært materiale til bekk som kan skade dyreliv i vatn. Ved tiltak nær bekkeløp skal ein ivareta naturleg kantvegetasjon så langt det let seg gjera.

4.12 Estetikk, utforming og kvalitet

Tiltak i planområdet skal utførast slik at dei sikrar god estetisk kvalitet på bygg, uterom og veganlegg. Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet, varige material og gjennomarbeida detaljering. Fritidsbustader eller eigedomar skal ikkje gjerdast inn.

4.13 Krav til søknad om tiltak

Nye tiltak skal vera i tråd med gjeldande byggteknisk forskrift. For nye bygg og anlegg skal det ved søknad om tiltak leggjast fram detaljert situasjonsplan og situasjonssnitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500, plan, snitt og fasadar i 1:100, samt ei skriftleg utgreiing som gjer greie for korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt. Søknaden med teikningar skal syna plassering av bygg og anlegg i høve til omgjevnadene, samt avkøyrsler med siktliner, tilkomst, parkering og uteplass/terrasse. Kotehøgd for ferdig golv på plan skal gjevast opp. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for terrenginngrep og handtering av massar. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast. Kommunen kan krevje ytterlegare dokumentasjon ut over det ovannemnde i samband med søknad om tiltak.

5 REGULERTE FØREMÅL OG OMSYNSSONER

5.1 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

5.1.1 Fritidsbusetnad – frittliggande (FBF, sosi-kode 1121)

Gjeld område FBF-1 til FBF-16.
Områda skal nyttast til byggjeområde for frittliggande fritidsbustader. Skråningsutslag frå vegar og infrastruktur for vatn, kloakk og anna til nye og eksisterande hytter kan opparbeidast i føremålet. Eksisterande VA-nett må takast omsyn til ved plassering av bygningar på innanfor føremålet. Vegane i planen er stort sett regulert fram til tomtegrensene. Ein kan forlenge intern vegtilkomst fram til parkering på tomta innanfor føremålet. Snø frå brøyting av tilkomstvegar kan leggjast på tilgrensande areal regulert til fritidsbusetnad. FBF-16 er regulert byggjeområde for eigedom 26/105, som vil vere tilknytt føresegner i tilgrensande reguleringsplan.

Parkering
Det kan leggjast til rette for inntil 2 parkeringsplassar til kvar eining/fritidsbustad. Parkering skal skje på eigen grunn innanfor det avsette byggjeområdet så langt det er mogleg. Unntak gjeld eigedom 26/9 (FBF-4) som skal parkere på AVG-17, PP-1, PP-2 eller anna tilrettelagt areal vist til i desse føresegnene.

Grad av utnytting - bruksareal (m^2- BRA)
Utnyttingsgrad for nye og eksisterande tomter: 150 m2 BRA.
Parkering på tomta er ikkje inkludert i utnyttingsgraden. Det er tillate med 2 målbare plan. Fritidsbustad kan ikkje delast i fleire bygningskroppar, men må henge fysisk saman. Plassering av tiltak nærare nabogrense enn 4 meter skal ikkje vere til hinder for fri ferdsle mellom eigedomane i området. Der det er bratt skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Gesims-/mønehøgd, møneretning og breidd
I område for frittliggande fritidsbusetnad skal gesimshøgd skal ikkje vere over 4,0 meter og mønehøgd ikkje over 6,0 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Møneretning bør fylgje terrenget og einingane skal ikkje vere breiare enn 6 meter der terrenget er brattare enn 1:6.

Tilpassing til terreng
Utforming av fritidsbustad skal tilpassast terrenget på tomta. Det er ikkje tillate med sprenging og masseflytting av stein og jordmassar på tomta i så stor grad at terrenget på tomta vil endra karakter. Synlege skjeringar som fylgje av sprenging skal ikkje førekoma. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng ved hjelp av slake skråningar, og handsamast slik at vegetasjon vert etablert på nytt. Støttemurar skal planleggjast saman med bygg og søknad om tiltak.

Tilbygg til eksisterande fritidsbustad
Eksisterande fritidsbustader kan utvidast inntil 150 m^2 BRA. Tilbygg må vere fysisk tilknytt eksisterande bygningsvolum, og ikkje føre til at fritidsbustaden vert meir eksponert i høve til landskapet.

Farge- og materialbruk
Material- og fargeval skal tilpassast omgjevnader og det lokale miljøet. Fargebruk skal vera i harmoni med kringliggande natur. Utvendig kledning av tre eller naturstein. Taktekking med matt og mørk overflate i form av skifer, takstein, platetak, shingel, torv eller treverk.

5.1.2 Fritidsbusetnad – konsentrert (FBK, sosi-kode 1122)

Gjeld FBK-1.
Området skal nyttast til byggjeområde for konsentrerte fritidsbustader. Det kan leggjast til rette for 3 einingar totalt. Området kan delast inn i 3 separate eigedomar og inkludere fleire byggetrinn og fleire bygningskroppar, men einingane og uteområdet må planleggjast under eitt. Skråningsutslag frå vegar og infrastruktur for vatn, kloakk og anna til nye og eksisterande hytter kan opparbeidast i føremålet. Det skal ikkje førast opp bygningar eller anlegg for varig opphald innanfor faresone H310_5 utan naudsynte tiltak som dokumenterer redusert fare for steinsprang.

Parkering
Parkeringsplassar tilknytt einingane skal skje på tomtene eller på næraste parkeringsareal, PP-3.

Grad av utnytting - bruksareal (m^2- BRA)
Utnyttingsgrad for heile FBK-1: 450 m2 BRA
Parkering er ikkje inkludert i utnyttingsgraden for området. Det er tillate med 2 målbare plan. Løysing med underetasje skal nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Gesims-/mønehøgd, møneretning og breidd
I område for konsentrert fritidsbusetnad skal gesimshøgd skal ikkje vere over 4,0 meter og mønehøgd ikkje over 6,0 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Møneretning bør fylgje terrenget og einingane skal ikkje vere breiare enn 6 meter grunna bratt terreng.

Tilpassing til terreng
Utforming av fritidsbustadene skal tilpassast terrenget på tomta. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng ved hjelp av slake skråningar, og handsamast slik at vegetasjon vert etablert på nytt. Støttemurar skal planleggjast saman med bygg og søknad om tiltak.

Farge- og materialbruk
Material- og fargeval skal tilpassast omgjevnader og det lokale miljøet. Fargebruk skal vera i harmoni med kringliggande natur. Utvendig kledning av tre eller naturstein. Taktekking med matt og mørk overflate i form av skifer, takstein, platetak, shingel, torv eller treverk.

5.1.3 Skiløypetrasé (SKI, sosi-kode 1420)

Gjeld SKI-1 til SKI-4.

Traseane er ein del av den samanhengande preparerte skiløypa på Kvamskogen og skal nyttast til skiløyper om vinteren. Området skal vere ubygd og tilgjengeleg for alle. Løypene kan opparbeidast etter tenleg løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skog og vegetasjon fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Terrenget til skiløypetraseen innanfor SKI-1, SKI-2 og SKI-3 skal ikkje hevast.

5.1.4 Andre typar bygg og anlegg (ABA, sosi-kode 1500)

Gjeld ABA-1 til ABA-5.

Områda skal nyttast til nye og eksisterande tekniske anlegg i tilknyting til fritidsbustadene innanfor planområdet. Innanfor områda kan trafostasjon, anlegg for pumping, handsaming og reinsing av vatn og avlaup, samt anlegg for oppsamling av avfall plasserast. Det kan leggjast til rette for naudsynt infrastruktur, mellombelse konstruksjonar og parkering tilhøyrande føremålet innanfor området.

5.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

5.2.1 Køyreveg (KV, sosi-kode 2011)

Gjeld KV-1 til KV-16.

Føremålet omfattar eksisterande og nye heilårsvegar innanfor planområdet.

Køyrevegane er private og skal gje tilkomst for byggjeområder og parkeringsareal som naturleg ligg tilknytt. KV-1 er felles tilkomstveg til fleire områder for fritidsbustader. KV-2 og KV-3 er felles tilkomstveg til områder for fritidsbustader utanfor planområdet. KV-5 til KV-16 er felles tilkomstvegar til fritidsbustadar innanfor planområdet. Nye tilkomstvegar og forlenging av tilkomstvegar skal ha lineføring som vist i plankart og dimensjonerast for tyngre køyretøy, fartsgrense 30 km/t og ÅDT 0-400. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året. Ferdsle kan, om naudsynt, regulerast med bom eller andre tiltak. Areal til veggrøfter, frisikt, fyllings- og skjeringsskråningar m.m. langs tilkomstvegane kan gå ut over regulert vegbreidd og inn i tilgrensande føremål.

Avkøyrsle

Det er lagt til rette for tilkomst til eigedomar som ligg langs vegen, vist med avkøyrslepiler i plankart. Avkøyrsle er markert med pilsymbol og er rettleiande for inn/utkøyring til tomtene.

Frisikt

Det skal vere fri sikt ved kryss og inn- og utkøyrsle frå fritidsbustadene. Vegetasjon og eventuelle sikthindringar skal ikkje vere meir enn 0,5 m over tilstøytande veg. Siktkrav for kryss eller inn/utkøyring til tomter er 3 x 20 m.

Vinterbrøyting

Planen legg opp til vinterbrøyting av regulerte tilkomstvegar og fram til tomtene. Snø frå vegen kan leggjast langs vegen på område regulert til annan veggrunn-grøntareal (2019), friluftsføremål (5130) eller fritidsbustader (1121 og 1122). Dersom større mengder snø skal samlast, må eit ev. deponi avtalast med grunneigar av den eigedom det måtte gjelde.

5.2.2 Annan veggrunn - grøntareal (AVG, sosi-kode 2019)

Gjeld AVG-1 til AVG-19.

Området skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar og annan terrengtilpassing. Skjeringar og fyllingar skal utformast slik at det gjev ei naturleg og god tilpassing og overgang til tilstøytande areal. AVG-19 kan opparbeidast for oppstillingsplass for inntil 2 biler for eigedom 26/9. Avtale om parkering utanfor eigen tomt må tinglysast etter avtale med grunneigar av 26/1.

5.2.3 Parkeringsplassar (PP, sosi-kode 2082)

Gjeld PP-1 til PP-4.

Arealet skal nyttast til parkering for fritidsbustader og gjesteparkering for einingane innanfor planområdet. Avtale om parkering må tinglysast etter avtale med grunneigar av 26/1.

5.3 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

5.3.1 Turveg (TV, sosi-kode 3031)

Gjeld TV-1.

Føremålet sikrar regulert tilkomst til eksisterande fritidsbustad utan vegtilkomst på eigedom 26/9, frå felles parkeringsplass/tilkomstveg og fram til tomtegrense. Turvegen kan haldast fri for hindringar som sikrar fri ferdsle og opparbeidast med ei breidde på 1,5-2,0 meter som grusveg eller sti. Inne på eigedomen kan stien forlengast fram til hytta.

5.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5 nr. 5)

5.4.1 Friluftsføremål (FL, sosi-kode 5130)

Gjeld FL-1 til FL-29.

Områda kan nyttast som privat og offentleg tilgjengeleg område for leik og opphald, eller som moglegheit for passasje mellom eigedomar. Føremålet skal sikre ålmenne interesser for å kunne utøve friluftsliv i nærleiken av hyttefeltet, samt mogleggjere enkel tilkomst til kringliggande friluftsområde frå området. Felles infrastruktur for vatn, kloakk og anna til nye og eksisterande hytter kan opparbeidast i føremålet. Naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og bruk av uteområda skal takast vare på innanfor sona. Innanfor områda skal vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på, og hogst for utsikt tilknytt fritidsbustadane skal skje med stor varsemd. Eksisterande tilkomstvegar til fritidsbustader kan liggje i føremålet. Areal mellom køyreveg og byggjeområde kan nyttast til vegtilkomst til dei aktuelle tomtene der det er lagt til rette med pil for inn/utkøyring.

5.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr. 6)

5.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV, sosi-kode 6710)

Gjeld FLV-1 til FLV-6.

Området skal nyttast til friluftsføremål og vere tilgjengeleg for ålmenn bruk og fri ferdsle. Det skal ikkje gjerast inngrep som kan vere til skade for natur eller strandsone.

5.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag kombinert med skiløypetrasé (VAA, sosi-kode 6900)

Gjeld VAA-1.

Området skal nyttast til friluftsføremål som del av skiløypetrasé vinterstid, og vere tilgjengeleg for ålmenn bruk og fri ferdsle. Skiløype kan preparerast over bekken, men det skal ikkje gjerast inngrep som kan vere til skade for natur eller strandsone. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skog og vegetasjon fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard.

5.6 OMSYNSONER (pbl § 12-6)

5.6.1 Faresoner (pbl § 11-8 a)

Ras-og skredfare (310)
Gjeld sone H310_1 til H310_5.
Sonene inkluderer områder med utsett fare for steinsprang, jordskred og/eller sørpeskred med årleg sannsyn 1000 år. Krav til sikkerheit mot naturpåkjenningar i gjeldande byggteknisk forskrift skal oppfyllast. Det skal ikkje førast opp bygningar eller anlegg for varig opphald innanfor sona utan naudsynte tiltak som dokumenterer redusert fare for skred. H310_1 er dimensjonerande skredtype sørpeskred (og jordskred i øvre del) med årleg sannsyn større enn 1/1000. H310_2, H310_3 og H310_4 er dimensjonerande skredtype sørpeskred med årleg sannsyn større enn 1/1000. H310_5 er dimensjonerande skredtype steinsprang med årleg sannsyn større enn 1/1000.

Flaumfare (320)
Gjeld sone H320.
Sona inkluderer områder med utsett fare for flaum (20 år og 200 år inkludert klimapåslag) for elva Løkjen, tilsvarande sikkerheitsklasse F1 og F2 i TEK17. Dersom det skal etablerast tilktak innanfor faresona som fell inn under sikkerheitsklasse F1 og F2 må det utførast risikoreduserande tiltak.

Fare for isoppstuving (390)
Gjeld sone H390.
Sona inkluderer områder med utsett fare for isoppstuving tilknytt elva Løkjen. Snødeponering innanfor sona må gjerast lengst mogleg vekk frå elveløpet.

5.6.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8 c)

Bevaring naturmiljø (560)
Gjeld sone H560_1 til H560_4.
Sona skal sikre og ivareta naturmiljø og ålmenne interesser i og langs bekker og elveløp innanfor planområdet. Det skal ikkje gjerast inngrep som kan vere til skade for natur, landskap eller biologisk mangfald innanfor sona. Sona skal ivareta grønstruktur og eksisterande vegetasjon i form av tre må ikkje fjernast. Tynning eller fjerning av hurtigvoksande vegetasjon kan utførast om naudsynt.

5.7 FØRESEGNSOMRÅDER (pbl § 12-7)

5.7.1 Føresegnsområder (pbl § 12-7)

Føresegnsområder jf. Føresegnsheimel 1 Utforming (jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Framtidig utvikling av tilkomstveg (#)

Gjeld føresegnsområde #1. Innanfor området kan det planleggjast og byggjast ny trasé for tilkomstveg som erstattar eksisterande vegtrasé og regulert trasé som ligg innanfor området, utan endring av reguleringsplan. Målet er å kunne leggje til rette for ein køyreveg med betre stigningstilhøve opp bakken, dersom dette er ønskjeleg i framtida. Det kan leggjast til rette for ny bru, både når det gjeld plassering og utforming. Ny trase skal ha god utforming og liggje godt i terreng, gode stigningstilhøve og vere i samsvar med gjeldande retningsliner for vegprosjektering. Ny trasé skal ikkje ha negativ påverknad for bekkefaret. Løysing må gjennom byggesakshandsaming og godkjennast av grunneigar gjennom privatrettsleg avtale.